



Bestemmingsplan De Lingewaarden Gemeente Geldermalsen

vastgesteld 23 april 2013



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

ruimtelijke
denkers

wissing

Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Augustus 2010
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg na inspraak/overleg	Februari 2011 Juni 2011
03	Ontwerp	September 2011
04	Gewijzigd ontwerp	Februari 2013
04	Vastgesteld Raad	23 april 2013

Bestemmingsplan

De Lingewaarden

Opdrachtgever

Middengebied Geldermalsen BV

Documentnaam

833_BP_Lingewaarden_2013-05-03_RCK_Totaal_VG01

Datum

23 april 2013

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1	Ligging van het plangebied	7
2.2	Huidige situatie plangebied	8
3	PLANBESCHRIJVING DE LINGEWAARDEN	13
3.1	Stedenbouwkundige inpassing	13
3.2	Verkeerskundige aspecten	17
3.3	Architectuur	20
3.4	Communicatie	20
4	BELEID	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	26
4.4	Conclusies beleid	31
5	OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Flora en fauna	33
5.3	Bodem	35
5.4	Luchtkwaliteit	36
5.5	Externe veiligheid	37
5.6	Kabels, leidingen en straalpaden	38
5.7	Bedrijven en milieu	38
5.8	Wegverkeerslawaaï	40
5.9	Cultuurhistorie	41
5.10	archeologie	42
5.11	Niet gesprongen explosieven	43
5.12	Conclusies omgevingsaspecten	44
6	WATER	45
6.1	Waterbeleid	45
6.2	Toetsing	48
6.3	Conclusie	53
7	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	55
8	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	57
8.1	Inleiding	57
8.2	bestemmingsregeling	57
9	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	61
9.1	Procedure	61
9.2	Inspraak en overleg	61
9.3	Ontwerp bestemmingsplan	62
10	OVERZICHT BIJLAGEN	63

1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is het nieuwe juridische kader voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied De Lingewaarden in Geldermalsen. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om het woongebied tot ontwikkeling te brengen en daarna adequaat te beheren. Onderdeel hiervan is deze toelichting op het bestemmingsplan, met een beschrijving van de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet.

1.1 AANLEIDING

Het bestemmingsplan De Lingewaarden is opgesteld om de ontwikkeling van het terrein “De Lingewaarden” in Geldermalsen mogelijk te maken. Het project De Lingewaarden is een herstructurering van een verouderd bedrijventerrein dat niet meer duurzaam kan worden benut voor de industriële functie waarvoor het destijds is aangelegd. Een gevolg hiervan is dat bedrijven vertrekken of reeds zijn vertrokken en dat de vrijkomende gronden niet meer worden aangewend voor industrieel gebruik.

Op dit moment vertoont het terrein een wat treurige aanblik. Hoewel het deel uitmaakt van het centrumgebied van de kern Geldermalsen, heeft het niet de ruimtelijke en functionele kwaliteit die in een dergelijk centrumgebied mag worden verwacht.

Uit het wegvallen van de industriële functie en de ligging nabij het centrum en aan de rivier vloeien kansen voort voor het vergroten van de milieukundige kwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De milieukundige kwaliteit zal worden vergroot door een bodemsanering en het verkleinen van het aantal verkeersbewegingen door vrachtverkeer (door de functiewijziging). Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door de geleidelijke groei van een woongebied aan het riviertje de Linge. Tevens biedt de herstructurering kansen om de rivier meer te betrekken bij de dorpsstructuur van de kern Geldermalsen.

Beleidsachtergrond

De transformatie van het industriegebied naar een aantrekkelijk woongebied aan de Linge vormt in de komende jaren een van de grote projecten in Geldermalsen. De gemeente Geldermalsen wil het centrum van Geldermalsen naar de toekomst *gericht* ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werken en verblijfsgebied, waarvoor de uitgangspunten zijn vastgelegd in het Masterplan Centrum (december 2009). De doelstelling van de gemeente Geldermalsen is om onder andere de Linge meer naar het centrum te brengen. Deze koppeling geeft in recreatief opzicht een positieve impuls aan de ontwikkeling van het centrum waardoor het uitnodigende karakter zal worden vergroot. Een groei van de horeca en de uitgaansmogelijkheden zal dan ook niet achterwege blijven. Geldermalsen zal weer worden herkend als het dorp met een gezellig winkelcentrum aan de Linge. Daarnaast zal de nadruk komen te liggen op het behoud en versterken van de gebruikskwaliteit van het centrum, door onder andere de bereikbaarheid, parkeergelegenheid en in het bijzonder de veiligheid van het winkelende publiek in de verblijfsgebieden te verhogen.

Het vastgestelde Masterplan Centrum Geldermalsen biedt een volledig pakket aan sturingsmogelijkheden en een actueel beoordelingskader, waarin oplossingen voor de huidige knelpunten zijn aangegeven. Naast de gemeentelijke plannen vastgelegd in het Masterplan Centrum zijn er ook aan de oostzijde van het centrum ingrijpende ontwikkelingen gaande die een belangrijke en positieve invloed hebben op het Masterplan. De (her)ontwikkeling van o.a. de Zeshoek, Kostverlorenkade, Rivierenwijk en het direct aansluitend gedeelte van het industrieterrein Lingewaarden op het centrum, passen binnen het Masterplan en de ontwikkelingsvisie van de gemeente Geldermalsen.

Complexiteit van de herstructurering

De bovenbeschreven transformatie van een industrieterrein naar een aantrekkelijk woongebied aan de Linge is een bijzonder complexe aangelegenheid. Niettemin kan dit als de belangrijkste doelstelling van dit bestemmingsplan worden vastgesteld:

De belangrijkste doelstelling is de transformatie van een verouderd industriegebied naar een aantrekkelijk woongebied nabij het centrum van Geldermalsen aan de Linge.

De complexiteit van deze opgave is het gevolg van de omstandigheden die onderstaand beschreven staan, waarin de gebiedsvernieuwing tot stand komt.

1. De verwerving van industriegrond en vervolgens de sanering van de vervuilde bodem om deze geschikt te maken voor woningbouw brengen hoge kosten en technische voorzieningen met zich mee. Deze voorinvesteringen moeten voor het overgrote deel door de woningbouw op de locatie worden gecompenseerd. De woningaantallen en de differentiatie van de woningen moeten zodanig zijn dat er een evenwicht ontstaat tussen kosten en opbrengsten.
2. De kenmerken van de locatie zijn aan de ene kant zeer gunstig. Ze is immers met een grote lengte gelegen aan de rivier. Toch is het plangebied weliswaar lang, maar ook erg smal. De zuidzijde van het gebied bestaat uit een belangrijke verkeersroute, de Rijnstraat. Aan de oostzijde liggen bedrijven, waar sprake dient te zijn van een goede planologische afstemming tussen bedrijven en woningen. Het plangebied ligt als het ware in een keurslijf: de contouren waarbinnen woningen kunnen worden gebouwd zijn strak.
3. Er zijn de nodige randvoorwaarden vanuit de gemeente, vanuit het waterschap en vanuit andere omstandigheden, zoals de milieuwetgeving of verkeers- of parkeerbeleid. Deze randvoorwaarden zijn kaderstellend voor de inhoud en inrichting van het plangebied. Soms zijn deze hard en vastgelegd in richtlijnen (bijvoorbeeld Keur of milieuwetten), soms gaat het om wensen die niet altijd formeel zijn vastgelegd, maar wel informeel zijn uitgesproken. Hierbij kan worden gedacht aan de wens om een openbare route langs de Linge aan te leggen, of het beleid om goedkope koopwoningen in het plan op te nemen. Ook parkeernormen zijn vastgelegd in beleid en worden toegepast bij de toetsing van het plan.
4. Het bestemmingsplan beslaat overigens maar een deel van het gebied dat voor de herstructurering wordt beoogd. Het oostelijk deel van het plangebied ligt namelijk binnen de invloedssfeer van het nabijgelegen bedrijf Conavroegh en een deel van het terrein is nog in gebruik bij de firma Welkoop. Vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt is een planontwikkeling wenselijk voor het gehele terrein, maar in juridisch-planologisch opzicht wordt er een splitsing aangebracht. Hierdoor kan een onnodige vertraging van de beoogde verbetering worden voorkomen, en kan er gelijktijdig sprake zijn van een goede ruimtelijke inpassing van een nieuw woongebied in een voorlopig nog bestaande en gerespecteerde bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

De bovenstaande opsomming van omstandigheden, locatiekenmerken en eisen / wensen is sterk richtinggevend voor de stedenbouwkundige mogelijkheden van het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt derhalve uitvoerig ingegaan op de omstandigheden en de wijze waarop daarmee is omgegaan in de planvorming. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan uitvoering gegeven aan de eis van een goede ruimtelijke ordening: de gebiedsvernieuwing wordt gerelateerd aan planologische en milieukundige omstandigheden van het plangebied en de omgeving.

1.2 LEESWIJZER

Het bestemmingsplan De Lingewaarden bestaat uit regels, een digitale verbeelding en de toelichting met bijlagen. De verbeelding is los bijgevoegd als een PDF - bestand en vormt de basis van het interactief digitaal raadpleegbare bestemmingsplan. Het gehele bestemmingsplan is tevens digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en de site van de gemeente Geldermalsen.

Het tweede hoofdstuk van de toelichting beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving ervan. Ook wordt ingegaan op plannen in de directe omgeving. Vervolgens gaat hoofdstuk drie in op het stedenbouwkundig ontwerp van het te ontwikkelen plangebied.

Hoofdstuk vier beschrijft het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving. In hoofdstuk vijf zijn verschillende omgevingsaspec-

ten, zoals lucht, geluid en archeologie, beschreven. De gewenste situatie, onderzoeksgegevens en de beleidsoverwegingen komen hierin aan bod en worden getoetst aan de wet- en regelgeving. Aansluitend hierop gaat hoofdstuk zes in op de wateraspecten die een rol spelen bij de ontwikkeling van het plangebied.

Hoofdstuk zeven gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk acht worden de bestemmingen die weergegeven zijn op de verbeelding toegelicht. Hoofdstuk negen gaat vervolgens in op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Tot slot is in hoofdstuk tien een overzicht van de bijlagen te vinden.

2 Gebiedsbeschrijving

De Lingewaarden is een verouderd bedrijventerrein midden in de kern Geldermalsen. Geldermalsen is de grootste kern in de gelijknamige gemeente en het centrum van het dorp neemt dan ook een belangrijke plaats in binnen het gehele woon- en voorzieningengebied. Met de ligging van het plangebied in het hart van Geldermalsen, is tevens ook het belang van de herstructurering geschetst. In dit hoofdstuk worden het plangebied en de omgeving daarvan beschreven en waar nodig geïllustreerd. Dit ter oriëntatie en referentie van de verderop in dit document opgenomen beschrijving van het stedenbouwkundig plan en de wijze waarop dit plan relaties onderhoudt met haar omgeving. In dit hoofdstuk worden naast het feitelijke bestemmingsplangebied ook de gronden beschreven waarop Welkoop is gevestigd, omdat deze omsloten worden door dit plangebied en er in toekomstig ruimtelijk opzicht mogelijk een eenheid mee vormen.

2.1 LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Geldermalsen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het riviertje de Linge. Aan de zuidzijde vormt de Rijnstraat de grens. In oost-west richting loopt het plangebied waarvoor een stedenbouwkundige visie is opgesteld vanaf de hoek Kostverlorenkade / Rijnstraat tot aan de kavel van de Jachtwerf Conavroegh B.V aan de Rijnstraat 12.

Omdat de bebouwde kom van Geldermalsen geheel is gelegen op de zuidoever van de Linge, bevindt het plangebied zich vrij decentraal in de kern. Niettemin zijn de omgevingskwaliteiten erg groot, vanwege de rivier, de nabijheid van het centrum, de goede bereikbaarheid via de Rijnstraat en niet in de laatste plaats de ligging aan het open landschap van de noordoever van de Linge tot aan het even verderop gelegen Buurmalsen.



Figuur 1. Ligging plangebied ten opzichte van de kern Geldermalsen. Bron: Google Earth.



Figuur 2. Gedetailleerde luchtfoto van het plangebied met plangrens. Bron: Google Earth.

2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.2.1 Ruimtelijke situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een braakliggend terrein aan de Linge. De panden en verharding die zich voorheen op het terrein bevonden zijn grotendeels verwijderd. Dit plangebied maakte deel uit van een strook bedrijvigheid die zich vroeger uitstreckte van de Kostverlorenkade tot aan de Uiterdijk. Het bedrijventerrein nam daarmee een afstand van circa 1 kilometer rivieroever in beslag. Dit was exact de helft van het gehele huidige rivierfront van Geldermalsen. Het grootste deel van de rivieroever is uitgevoerd als een harde kade. Slechts op enkele punten is een zachte oever aanwezig. Binnen het plangebied bestaat de westelijke oever uit een talud en het oostelijk deel bestaat uit een laad- en loswal.

De inham in de oever die achter het terrein van Welkoop aanwezig is werd in het verleden benut als een zwaaiком. De inham tussen het plangebied en de Kostverlorenkade is een restant van de rivierarm, die ooit met een bocht liep rondom het terrein waar nu het parkeerterrein Kostverlorenkade is gesitueerd.

Het gebied waarvoor een ruimtelijk plan is opgesteld beslaat een oppervlakte van ongeveer 4,5 hectare. Ook een deel van de rivier is in eigendom van de initiatiefnemers van dit plan. De gronden waarvoor het bestemmingsplan wordt opgesteld zijn op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie gaat, geheel verworven, waarmee het plan ook geheel uitvoerbaar wordt. Dit betreft voor alle duidelijkheid het gebied exclusief Welkoop, hoewel het stedenbouwkundig plan is opgezet inclusief de locatie Welkoop.

Op het centrale deel van het studiegebied bevindt zich de bebouwing en parkeerterrein van de firma Welkoop. Hoewel deze wel onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige studie, vormen ze geen deel van het bestemmingsplan. Het meest oostelijke deel van het terrein ligt braak. Het terrein komt in de huidige situatie over als een "rafelrand" tussen de bebouwde kom en de rivier. De uitstraling van het plangebied is niet hoogstaand te noemen. De ontwikkeling van dit gebied zal leiden tot een kwalitatief goed waterfront.



Figuur 3. Oorspronkelijk ruimtegebruik van het bedrijventerrein. Het westelijke en centrale deelgebied zijn inmiddels verlaten, maar de afbeelding geeft wel een goed beeld van de mate van bebouwing en verharding van het industrieterrein (situatie tot 2010).

2.2.2 Functionele situatie

De locatie De Lingewaarden wordt gekenmerkt door oude bedrijventerreinen die aan de zuidzijde worden begrensd door een woongebied (de Rivierenwijk) en in westelijk richting grenst aan het (historische) dorpscentrum van Geldermalsen. Eind 2004 is een einde gekomen aan het industriële gebruik van het plangebied en zijn de gebruikers van het terrein vertrokken. In de periode 2004-2010 zijn diverse bedrijfspanden in verval geraakt en boden een troosteloos zicht vanuit de noordelijke zijde en vanuit de aangrenzende dorpskern. Inmiddels zijn diverse oude bedrijfspanden gesloopt om de sanering van de bodem (zie hoofdstuk 4) en het bouwrijp maken mogelijk te maken. Maar het terrein ligt braak en biedt geen duurzame ruimtelijke kwaliteit. Derhalve vraagt dit terrein in de nabijheid van het dorpscentrum van Geldermalsen om een grote ruimtelijke en functionele verbetering. Temeer omdat een deel van het terrein ernstig is verontreinigd.



Figuur 4. Deel van de kade langs de Linge. Bron: Cyclomedia.



Figuur 5. Impressie van de huidige situatie om het plangebied.

2.2.3 De omgeving van het plangebied

De omgeving waarin het plangebied ligt is zeer divers: het centrum aan de westzijde, een woongebied aan de zuidzijde, een bedrijventerrein aan de oostzijde en de prachtige landerijen aan de noordzijde van de Linge. Door deze heel gevarieerde context wordt het nieuwe woongebied als het ware een 'passtuk' tussen deze 4 typerende gebiedsdelen.

Nu zijn deze 4 gebieden op zichzelf niet statisch. Er zijn veranderingen gaande, waardoor in functioneel en ruimtelijk opzicht verbeteringen ontstaan, waar met de planvorming van De Lingewaarden rekening mee moet worden gehouden. In deze paragraaf wordt kort de ruimtelijke context beschreven, alsmede de ontwikkelingen die zijn gepland of onlangs zijn uitgevoerd. Deze worden eerst beschreven en vervolgens wordt de mate van invloed op dit bestemmingsplangebied beschreven.

Masterplan centrum Geldermalsen

De westzijde van het plangebied De Lingewaarden grenst direct aan het centrum van Geldermalsen. Voor het centrum zijn in de afgelopen jaren diverse plannen opgesteld ter verbetering van de functionele en ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor is eerst een Centrumvisie en daarna een Masterplan opgesteld. Een belangrijke constatering is dat Geldermalsen weliswaar aan de rivier ligt, maar dat er geen hechte ruimtelijke relatie tussen het dorp en rivier bestaat.

Vandaar dat het Masterplan inzet op het geven van een hoogwaardig gezicht van het dorp aan de rivier. Aan de noordzijde van het centrum ontstaan nieuwe mogelijkheden voor verblijven, wonen, horeca en recreatie op en aan het water. Het Masterplan omvat zeven deelprojecten die nader uitgewerkt zijn. Twee van deze deelprojecten, de Zeshoek en Kostverlorenkade, grenzen direct aan het plangebied voor De Lingewaarden. Het plangebied De Lingewaarden maakt geen direct onderdeel uit van het Masterplan, maar de intenties van de verbetering van de relatie dorp – rivier zijn er vanzelfsprekend wel op van toepassing. De realisatie is – uitgezonderd de openbare ruimte- op de lange termijn geschoven, desondanks blijft de visie als toetsingskader overeind.



Figuur 6. Kaartbeeld Masterplan centrum Geldermalsen.

Herstructurering Rivierenwijk

De Rivierenwijk grenst direct aan de zuidzijde van het plangebied De Lingewaarden. De Rivierenwijk dateert voor het grootste deel uit de jaren 1950, maar de eerste woningen zijn al eind jaren '30 gebouwd. De woningcorporatie Kleurrijk Wonen heeft onlangs een gedeeltelijke herstructurering

van de wijk uitgevoerd, door middel van zowel renovatie als van sloop en vervangende nieuwbouw. Het deel met nieuwbouw ligt aan de Rijnstraat en grenst daarmee indirect aan het plangebied De Lingewaarden. De nieuwbouw bestaat uit vier appartementengebouwen op de plaats waar voorheen groen en speelgelegenheden waren te vinden. Tussen de vier gebouwen liggen groene ruimten en het parkeren is aan de zuidzijde van de gebouwen gelegen. De vier appartementengebouwen zijn 4 tot 5 lagen hoog en bevatten gezamenlijk 65 appartementen. Ook worden 15 eengezinswoningen nieuw gebouwd, waaronder een dubbele woning, aan de Rijnstraat – Lingeweg. In 2010 is begonnen met de start van de bouw, welke in 2011 is afgerond.

In de uitgevoerde situatie staan de gebouwen op vrij korte afstand van de weg, met voor de grondgebonden woningen kleine voortuinen van circa 1,70 m. Voor de appartementen is een groenstrook opgenomen met een breedte van circa 6,00 m.



Figuur 7. Gevelbeelden inrichtingsplan Rivierenwijk.



Figuur 8. Inrichtingsplan westelijk deel Rivierenwijk.

3 Planbeschrijving De Lingewaarden

Eind 2004 zijn de gronden van de vestiging van de Rijnvallei overgedragen aan de ontwikkelaar van dit plan. Hierdoor is er een einde gekomen aan het industriële gebruik van deze locatie en zijn de meeste oude gebruikers van het terrein, w.o. Rijnvallei, vertrokken. Diverse bedrijfspanden waren in verval geraakt en boden een weinig kwalitatieve stedelijke ruimte in het hart van het dorp. Er bestond in 2009-2010 een duidelijke urgentie om de locatie te verbeteren en de vervallen bedrijfspanden te slopen. Inmiddels is er vanuit preventieve zorg (overlast van jongeren, samenscholing, vandalisme etc.) een aantal panden gesloopt. De doelstelling van zowel de gemeente als de grondeigenaar is om deze plek een woonfunctie te geven die voor geheel Geldermalsen en met name voor het centrum een toegevoegde waarde heeft. In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven. In de studie zijn ook de gronden van Welkoop meegenomen. Omdat de gronden niet in eigendom van de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling, zijn deze gronden niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

In de inleiding is reeds aangegeven dat de transformatie van een industrieterrein naar een aantrekkelijk woongebied aan de Linge een complexe aangelegenheid is. Niettemin kan dit als de belangrijkste doelstelling van dit bestemmingsplan worden vastgesteld:

De belangrijkste doelstelling is de transformatie van een verouderd industriegebied naar een aantrekkelijk woongebied nabij het centrum van Geldermalsen aan de Linge.

De complexiteit van deze opgave is het gevolg van de omstandigheden waarin de gebiedsvernieuwing tot stand komt:

1. De verwerving van industriegrond en vervolgens de sanering van de vervuilde bodem om deze geschikt te maken voor woningbouw brengen hoge kosten en technische voorzieningen met zich mee. Deze voorinvesteringen moeten voor het overgrote deel door de woningbouw op de locatie worden gecompenseerd. De woningaantallen en de differentiatie van de woningen moeten zodanig zijn dat er een evenwicht ontstaat tussen kosten en opbrengsten.
2. De kenmerken van de locatie zijn aan de ene kant zeer gunstig. Ze is immers met een grote lengte gelegen aan de rivier. Aan de andere kant is de langgerekte vorm vrij ongunstig om deze efficiënt te verkavelen. De zuidzijde van het gebied bestaat uit een belangrijke verkeersroute, de Rijnstraat. Aan de oostzijde liggen bedrijven, waar sprake dient te zijn van een goede planologische afstemming tussen bedrijven en woningen. Het plangebied ligt als het ware in een keurslijf: de contouren waarbinnen woningen kunnen worden gebouwd zijn strak.
3. Er zijn de nodige randvoorwaarden vanuit de gemeente, vanuit het waterschap en vanuit andere omstandigheden, zoals de milieuwetgeving of verkeers- of parkeerbeleid. Deze randvoorwaarden zijn kaderstellend voor de inhoud en inrichting van het plangebied. Soms zijn deze hard en vastgelegd in richtlijnen (bijvoorbeeld Keur of milieuwetten), soms gaat het om wensen die niet altijd formeel zijn vastgelegd, maar wel informeel zijn uitgesproken. Hierbij kan worden gedacht aan de wens om een openbare route langs de Linge aan te leggen, of het beleid om goedkope koopwoningen in het plan op te nemen. Ook parkeernormen zijn vastgelegd in beleid en worden toegepast bij de toetsing van het plan.

De bovenstaande opsomming van omstandigheden, locatiekenmerken en eisen / wensen is sterk richtinggevend voor de stedenbouwkundige mogelijkheden van het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt derhalve uitvoerig ingegaan op de omstandigheden en de wijze waarop daarmee is omgegaan in de planvorming.

3.1.1 Stedenbouwkundig plan

Het centrum van Geldermalsen heeft nu weinig tot geen relatie met de Linge, maar kan door een krachtige impuls een hoogwaardiger gezicht als dorp aan de rivier verkrijgen. Deze impuls wordt enerzijds gegeven door de in de Masterplan Centrum aangegeven mogelijkheden voor verblijven, wonen, horeca en recreatie op en aan het water en anderzijds door de beoogde herontwikkeling van de oostelijk gelegen deellocaties (Zeshoek, Rivierenwijk en Lingewaarden). Nu wordt er aan deze zijde van het centrum vooral geparkeerd en is er een desolaat gezicht ontstaan door de in verval geraakte en inmiddels gesloopte industriële bebouwing. Het Masterplan schetst het toekomstbeeld voor het centrum van Geldermalsen, waarbij de invloed van de herontwikkeling van de deellocaties als belangrijke steunpilaren moeten worden gezien.

Het oude, vervallen bedrijfsterrein zal worden getransformeerd tot een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving die de samenhang tussen het centrum en de Linge zal versterken. Deze nieuwe woonomgeving sluit uitstekend aan op de voorgestelde ontwikkeling van het centrum. Er worden in hoofdlijnen 3 parallelle structuren gevormd door de Linge, met een (gedeeltelijk) openbare oever, een dorpsstraat en de Rijnstraat, een ontsluitingsstraat naar het centrum.

Door deze 3 structuurlijnen wordt het plangebied verdeeld in een aantal bebouwingseenheden. Op de flanken van het plan, daar waar sprake is van een zichtlijn, een pleinsituatie of vanwege afschermende werking worden de meergezinswoningen (appartementen) gesitueerd.

Het nieuwe woongebied moet passen binnen de schaal van Geldermalsen, maar moet vanzelfsprekend ook een maakbaar plan opleveren. Om het plan in de massa-opbouw zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de overwegende bebouwing in het dorp, zijn de bouwhoogten dan ook grotendeels 2 bouwlagen met een kap. Niettemin moet ook de haalbaarheid van het plan in acht worden genomen en is er op een beperkt aantal plaatsen een hoogte-accent opgenomen, met appartementen om voldoende woningaantallen te kunnen realiseren die het plan ook in financieel opzicht haalbaar maken. Ook hierbij is de ruimtelijke kwaliteit niet uit het oog verloren; de appartementen zijn op die plaatsen gesitueerd waar dit ruimtelijk mogelijk is en de hoogte-opbouw zodanig is opgezet dat het in een goede ruimtelijke verhouding met de omgeving plaatsvindt.

Deze afgewogen verhouding tussen een grotendeels laag plan en hogere bebouwing daar waar de ruimte dit toelaat, zorgt voor enerzijds een (financieel) maakbaar plan en anderzijds zorgt het ook voor een plan dat grotendeels dorpse kenmerken vertoont door de massa-opbouw van twee lagen met een kap. Het benodigde aantal woningen is realiseerbaar door een bebouwingsdichtheid aan te houden die in de randen van het centrum van Geldermalsen voor komt. De compact dorpse opzet verkrijgt ruimtelijke kwaliteit door in het plan een groen aangeklede straat op te nemen, met doorzichten op de Linge, alsmede door de openbare oever langs deze rivier.



Figuur 9: Stedenbouwkundig plan de Lingewaarden

Niet alleen wordt de ruimtebeleving versterkt door de zichtlijnen op de Linge, maar ook door de bouwblokken tussen het binnenstraatje en de Rijnstraat haaks op deze laatste straat te plaatsen. Er ontstaat daardoor een visuele relatie tussen de beide straten, terwijl de bewoners door de oriëntatie van de tuinen voldoende ruimte ervaren. Door de situering van de gebouwen en de structuur van de ruimte biedt het plan zowel binnenin het plangebied als vanuit de omgeving, een goede verhouding tussen ruimte en massa.

Rijnstraat

De Rijnstraat vormt een route van en naar het centrum van Geldermalsen. Dit zal in de toekomst ook zo blijven en daarom wordt er een onderscheid gemaakt tussen de doorgaande route van en naar het centrum en de ontsluiting van het woongebied en de daarbinnen gelegen individuele woningen. De Rijnstraat verkrijgt ter plaatse van het plangebied een ventweg, waarop de woonstraatjes zijn aangesloten, parkeren voor de woningen plaatsvindt en waar fietsers van en naar het centrum hun plek vinden. De aangrenzende woningen liggen met de eindgevels naar de Rijnstraat.

Lingezijde

Op dit moment is de gehele Linge-oever privaat en niet openbaar toegankelijk. Op verzoek van de gemeente is over een deel van het plangebied een openbaar toegankelijke oever toegevoegd. De breedte van de openbaar toegankelijke oever is noodzakelijkerwijs beperkt om voldoende ruimte over te houden voor een adequate maatvoering van de aangrenzende woningen en om een voldoende profiel voor het binnenstraatje te kunnen realiseren. Het plan is getoetst door de brandweer en kan voldoen aan de minimale eisen die de brandweer stelt. Door het principe van 'Shared space' te hanteren ontstaat er een voor verblijf ingerichte oever, waar de weinige auto's die er zullen rijden als het ware 'te gast' zijn.

Het is wenselijk om deze openbare toegankelijkheid ook in westelijke richting te verbinden met het centrumgebied van Geldermalsen. Hier wordt onder andere in voorzien door het aanleggen van een langzame verkeersroute aan de westzijde van het plangebied. Hierdoor kan met de fiets of lopend, de oever bereikt worden. Verdere mogelijkheden hiervoor, buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan, kunnen bij de uitwerking van het deelplan Kostverlorenkade nader worden onderzocht.

Dorpsstraat

De sfeer van deze straat is betiteld als een Betuwse dorpsstraat. Dit houdt in een ontspannen woonstraat met een smal profiel waarin aan 1 zijde van de straat een groenstrook met bomen is opgenomen. De woningen liggen met kleine voortuinen aan deze openbare ruimte. De Dorpsstraat is op een aantal punten verbonden met de Rijnstraat en door middel van een aantal 'hofjes-achtige' ruimten verbonden met de ventweg langs de Rijnstraat.

Aan de oostkant van het stedenbouwkundig plan is ter afscherming van de naastgelegen Jachtwerf een appartementengebouw voorzien. Op de beide flanken van het plan zijn groengebiedjes opgenomen met ruimte voor speelplekken en verblijf.

3.1.2 Woningbouwprogramma

Woningbouw aantal

Het stedenbouwkundig plan geeft een planstructuur aan in de vorm van straten met daartussen gelegen bebouwingsvlakken. Het aantal woningen dat binnen de bebouwingsvlakken kan worden gerealiseerd is mede afhankelijk van de woningtypen en hierin zal een zekere flexibiliteit wenselijk zijn. Dit met het oog op een zo dicht mogelijke relatie tussen de woningen die zullen worden gerealiseerd en het type woningen dat de komende jaren door de markt zal worden gevraagd. Immers de woningmarkt is de afgelopen jaren verworden tot een 'vragersmarkt', waarin het aanbod aan woningen nauwkeurig dient te worden afgestemd wat er op een bepaald moment wordt gevraagd. Dit vereist een flexibel stedenbouwkundig plan maar ook een bestemmingsplan dat de nodige flexibiliteit biedt om met woningtypen te variëren. Niettemin zal het maximum aantal te realiseren woningen wel worden vastgelegd, dit om de stedenbouwkundige plankwaliteit te waarborgen.

Het aantal woningen in het gehele stedenbouwkundig plangebied beslaat maximaal 166 woningen. Het bestemmingsplan dat nu voor het plangebied wordt opgesteld met een directe bouwtitel, maakt de bouw van 96 woningen mogelijk. Het oostelijk deel van het plangebied wordt in het bestemmingsplan opgenomen met wijzigingsmogelijkheden. In dit plandeel worden in 3 verschillende wijzigingsgebieden maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt. Voorts zijn in het stedenbouwkundige plan ter plaatse van de Welkoop locatie nog 20 woningen opgenomen. Deze locatie valt echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Woningbouw categorie

Naast het aantal woningen (kwantiteit) is de kwaliteit / prijscategorie van woningen van belang. De combinatie van aantal en categorie is bepalend voor de financiële haalbaarheid van het plan. Zoals eerder aangegeven is de maakbaarheid van het plan één van de primaire doelstellingen.

Eén van de uitgangspunten is om in het plan een aantal goedkope woningen te realiseren. De woningdifferentiatie is daarom zodanig opgezet dat in het stedenbouwkundig plan ongeveer 17% van het totaal aantal woningen als goedkope woningen zijn opgenomen. Dit aantal heeft enerzijds te maken met de vraag om in dit plan goedkope woningen aan te bieden, maar dient anderzijds te worden gemaximeerd om de financiële haalbaarheid van het plan niet te ondermijnen. Deze goedkope woningen worden geconcentreerd opgenomen in het zuidoostelijk appartementengebouw. Ten behoeve van een goede ruimtekwaliteit is dit bouwblok geleed, met maximaal 5 woonlagen.

Op diverse plaatsen zijn in de planstructuur meergezinswoningen opgenomen, waardoor enige vermenging ontstaat tussen de woningtypen. Naast het reeds voornoemde appartementengebouw op de oostflank staat aan de River een tweede appartementengebouw waarin duurdere woningen zijn opgenomen. Op de westflank (Rijnstraat – Kostverlorenkade) bevinden zich eveneens meergezinswoningen.

3.1.3 Beoogde fasering

De fasering is op dit moment niet exact aan te geven omdat deze voor een deel wordt bepaald door marktomstandigheden. Voor het westelijk deel is een directe bouwtitel opgenomen. Voor het oostelijk deel zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Door het aan de oostzijde gelegen bedrijf dient een bepaalde afstand aangehouden te worden naar milieugevoelige functies zoals woningen. Wijziging is pas toegestaan nadat een kleinere afstandsmaat aangehouden kan worden, waardoor geen belemmering plaatsvindt in het functioneren van het bedrijf of een onacceptabele milieutechnische situatie plaatsvindt voor de beoogde woningbouw. Derhalve kan worden verondersteld dat het plan gefaseerd uitgevoerd wordt, waarin het westelijk deel als eerste wordt ontwikkeld en de gronden met wijzigingsbevoegdheden op een later moment.

3.2 VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In het verleden is het gehele terrein altijd direct ontsloten geweest op de Rijnstraat. Dit kon ook, omdat er sprake was van grote bedrijfspercelen, die elk individueel een ontsluiting hadden op de Rijnstraat. Ook in de toekomstige situatie sluit de verkeerstructuur voor De Lingewaarden aan op het bestaande wegenpatroon in Geldermalsen. Omwille van een goede ontsluiting van de bebouwingsvlekken en de individuele woningen zal er op het terrein evenwel een nieuwe ontsluitingstructuur moeten worden aangelegd.

3.2.1 Ontsluiting

Rijnstraat achtergrond

De Rijnstraat is een belangrijke ontsluitingsweg voor het centrum van Geldermalsen en een belangrijke verbinding tussen de dorpen Tricht en Buurmalsen en de snelweg A15. Ook ontsluit deze weg het oostelijk deel van Geldermalsen dat aan de Linge ligt. De Rijnstraat ontsluit nu onder andere het naast de locatie gelegen deel van het bedrijventerrein De Lingewaarden. Op de Rijnstraat geldt een maximum snelheid van 50 km/u. In 2009 maakten per etmaal 5.100 motorvoertuigen gebruik van de Rijnstraat. De gemeente had plannen voor het doortrekken van de Randweg en de realisatie van een Tweede Lingebrug. Bij de vorming van een nieuwe coalitie na de gemeenteraadsverkiezingen van 2010 is besloten de plannen voor de doortrekking Randweg / Tweede Lingebrug opnieuw te evalueren. Besluitvorming omtrent het al dan niet doorgaan van de (voorbereidende procedures voor de) Tweede Lingebrug heeft geleid tot het voorlopig uitstellen van deze mogelijkheid, waarmee de Rijnstraat voor onbepaalde tijd een belangrijke ontsluiting zal blijven van het centrum. In de autonome situatie bedraagt de groei van het verkeer op de Rijnstraat tot 2020 ca 5%.

Rijnstraat ontwerp

De openbare ruimte van de Rijnstraat wordt ook in de beoogde situatie vooral bepaald door de verkeersfunctie van deze straat; een belangrijke toevoerweg van en naar het centrum van Geldermalsen. De inrichting is grotendeels toegesneden op een veilige en gebruiksvriendelijke gebiedsontsluitingsweg. De Rijnstraat maakt volgens het mobiliteitsplan deel uit van de hoofdverkeersstructuur van Geldermalsen, en blijft ook een belangrijke functie houden voor het vrachtverkeer. In de nieuwe profielopbouw van de Rijnstraat is hiermee rekening gehouden. De inrichting zal plaatsvinden met 2 rijbanen, en aan de zuidzijde een fietssuggestiestrook. De huidige parkeerplaatsen aan de zuidzijde zullen daartoe worden opgeheven. Langs de zijde van het plangebied wordt een ventweg voorgesteld, waarop de woonstraten worden aangesloten, het parkeren plaatsvindt, maar waarvan ook fietsers gebruik kunnen maken.

De argumentatie voor een wegprofiel met aan 1 zijde een fietssuggestiestrook en aan de andere zijde een ventweg is gebaseerd op algemeen geldende criteria voor de inrichting van 50 km/h – wegen. Vanwege de verkeerssituatie wordt er een onderscheid gemaakt tussen de verschillende verkeersdeelnemers. De Rijnstraat is en blijft een gebiedsontsluitingsweg. Gebiedsontsluitingswegen kennen 3 verschijningsvormen: van hogere naar lagere orde zijn dat type 1, type 2 en type 3. Gebiedsontsluitingswegen type 1 dienen voor relatief lange verplaatsingen binnen een stad. Voor welk type gebiedsontsluitingsweg in deze specifieke situatie wordt gekozen (2 of 3) is onder meer afhankelijk van de kruispuntafstanden. Bij een kruispuntafstand groter dan 250 m wordt gekozen voor type 2 met vrijliggende fietspaden. Bij kruispuntafstanden kleiner dan 250 m wordt gekozen voor type 3 met fietssuggestiestroken. In het geval van de Rijnstraat ter plaatse van het plangebied bevinden de kruispuntafstanden zich op 75 m (Insteek Plangebied Oost - Lekstraat – Lingestraat), 150 m (insteek plangebied Centraal tot insteek Plangebied West 1) en 75 m (tussen de beide westelijke insteken). Ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling op de Rijnstraat, de aansluiting van het nieuwe plangebied en een verkeersveilige situatie is de combinatie fietssuggestiestrook - gebiedsontsluitingsweg –ventweg een werkbare oplossing.

Het plangebied De Lingewaarden zelf zal worden ingericht als verblijfsgebied en ontsloten worden door erftoegangswegen waar een maximum snelheid geldt van 30 km/h. Door geknikte straten op te nemen met een smalle rijloper worden lage rijsnelheden afgedwongen. Lange rechtstanden worden vermeden.

Dorpsstraat

Er wordt langs de noordzijde van de straat over de gehele lengte een groenstrook voorgesteld, met ruimte voor bomen van een redelijke grootte om deze sfeer waar te kunnen maken. De inritten moeten in lengte beperkt worden tot de hoogst noodzakelijke gebruikruimte voor indraaiende auto's. De rijloper wordt beperkt gehouden. Voorts wordt voldaan aan de minimale eisen die de brandweer stelt.

Lingeeöver

Er wordt een dorpsprofiel voorgesteld, met hagen in de voortuinen en een straat die kan worden gekenmerkt als 'shared space'. Dit houdt in dat de straat als een gedeelde verblijfsruimte wordt beschouwd, en niet primair als een verkeersruimte. In de inrichting wordt dan ook uitgegaan van een verharding zonder al te groot onderscheid tussen rijloper, parkeer / groenstrook, en er wordt geen separate voetgangersstrook opgenomen. De gehele ruimte is voor de voetganger en de automobilist is als het ware 'te gast'.

3.2.2 Parkeren

In De Lingewaarden wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat het merendeel van de parkeerplaatsen uit het zicht wordt gerealiseerd. Dit kan op eigen terrein en daarnaast op gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en binnenterreinen. Daarnaast zijn er in het openbaar gebied parkeerplaatsen voorzien.

Voor de parkeernorm zijn de uitgangspunten uit de ASVV 2004 gehanteerd. Voor het plangebied gaat het om de normen die worden gehanteerd voor een matig stedelijk gebied in schil/overloopgebied centrum. Dat betekent voor het plangebied een parkeernorm van 1,8 per woning van de categorie duur, 1,6 parkeerplaats per woning voor woningen van de categorie middenduur en 1,4 parkeerplaats per woning voor woningen van de categorie goedkoop. Daarbinnen is het aandeel bezoekersparkeren 0,3 parkeerplaats per woning.

Bij het toewijzen van parkeerplaatsen of bij parkeren op eigen erf dient er rekening te worden gehouden dat de toegewezen plaats bij afwezigheid van de eigenaar, geen plaats biedt voor anderen. Bij woningen met garages en opritten zijn in theorie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de praktijk zal blijken dat een groot gedeelte van het theoretische aanbod niet wordt gebruikt. Daarom worden de onderstaande berekeningswaarden gebruikt.

Parkeervoorziening	In theorie	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit zonder garage/carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 m breed
Garage zonder oprit bij woning	1	0,4	
Garagebox	1	0,5	
Enkele oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit met garage	3	1,3	
Dubbele oprit met garage	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 m breed

Tabel 1. Parkeerbalans behorende bij het stedenbouwkundig plan.

In de parkeerbalans voor De Lingewaarden is te zien dat in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen. Bij de verdere uitwerking van het plan is rekening gehouden met het aanleggen van parkeerplaatsen langs de Rijnstraat. De parkeerplaatsen kunnen dan evenwichtiger over de wijk worden verdeeld. Met name voor bezoekers leidt dit tot kortere loopafstanden.



Figuur 10. Parkeerplaatsen in De Lingewaarden.

3.3 ARCHITECTUUR

Passend bij de plek en de omgeving kan het toekomstig beeld van de grondgebonden woningen worden getypeerd als dorps met een bouwhoogte van 2 bouwlagen met een kap. In deze woningen wordt de architectuur zoals die in de jaren twintig en dertig in de regio voorkwam opnieuw geïnterpreteerd. Verschillende woningontwerpen zijn in een gevelwand te combineren (mixstijlen Amsterdamse School en Haagse School/jaren 30). Het gaat overwegend om rijwoningen en incidenteel 2-onder-1 kap of vrijstaande woningen en het geheel krijgt daardoor een compact beeld. De woningen hebben kleine voortuinen en dragen door de groene inrichting bij aan het straatbeeld.

Bij de verdere ontwikkeling van het plan zal de beeldkwaliteit binnen de kaders van het bestemmingsplan nader worden bepaald. Het beeldkwaliteitskader is als bijlage 6 toegevoegd aan het bestemmingsplan.



r e f e r e n t i e s b e e l d k w a l i t e i t



Figuur 11. Impressies van de architectuur zoals die zou kunnen worden toegepast.

3.4 COMMUNICATIE

Het “Masterplan De Lingewaarden” is op 21 februari 2007 aan B&W en op 3 februari 2010 gepresenteerd in de raadscommissie Grondgebied, met als doel om de raadsleden te informeren over de inhoud van het plan en de vervolprocedure. Er is toen aangegeven dat het Masterplan De Lingewaarden verder zal worden uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en daarna tot een bestemmingsplan.

Het gewijzigde stedenbouwkundige plan dat de onderlegger vormt voor dit bestemmingsplan is opnieuw aan de raadscommissie gepresenteerd op 5 januari 2011. Met name de afstemming van het plan De Lingewaarden met de ontwikkeling van het masterplan Centrum heeft in deze presentatie de aandacht gekregen. Tevens is uitleg gegeven over de wijze waarop de planstructuur tot stand is gekomen op basis van wensen van de raadscommissie ten aanzien van de openbaar toegankelijke oever. Ook de woningaantallen, de woningdifferentiatie, de beschikbare ruimte voor straatprofielen in relatie tot het benodigde aantal woningen (financiële haalbaarheid) zijn aspecten die in deze presentatie zijn toegelicht.

4 Beleid

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de beoogde gebiedsontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op de gebiedsontwikkeling. Het bestemmingsplan mag enerzijds immers niet strijdig zijn met relevant beleid en dient anderzijds uitvoering te geven aan het beleid van de diverse overheden. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de kaders waarbinnen de wijk wordt gerealiseerd en het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Toetsing en conclusie

De doelstellingen zijn vertaald in 13 Nationale belangen. Dit zijn Nationale belangen op hoofdlijnen en hebben geen betrekking op "kleinschalige" ontwikkelingen als Lingewaarden. Derhalve is het bestemmingsplan niet in strijd met de doelstellingen die het rijk heeft verwoord in de SVIR.

4.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijks-overheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Wadengebiet, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het inwerkingtreden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, derhalve is in paragraaf 4.1.3 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Toetsing en conclusie

Door de kleinschaligheid van het bestemmingsplangebied zijn er geen raakvlakken met het Barro en het Barro vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan. In het kader van de bepaling in het Bro is hieronder de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober is in het Bro opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, derhalve dat de ladder in deze paragraaf is opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

- 1 Er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 Indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3 indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze punten zijn hieronder uitgewerkt:

- 1 Door de gemeente Geldermalsen is 2006 een woonvisie vastgesteld, deze is later heroverwogen door de gemeente met een inzicht tot 2020. De raad van de gemeente Geldermalsen heeft, rekening houdend met de resultaten van een actueel behoefteonderzoek, besloten het woningbouwprogramma van 1690 woningen als uitgangspunt te nemen voor de periode tot 2020. De ontwikkeling van het onderhavige plangebied staat al langer op de gemeentelijke agenda en de te realiseren woningen zijn dan ook opgenomen in het woningbouwprogramma. Hiervan uitgaande kan worden gesteld, dat met de bouw van deze woningen voorzien kan worden in de regionale behoefte.
- 2 Het plangebied is een binnenstedelijke locatie gelegen ten zuiden van de Linge. Hier is op dit moment nog een bedrijventerrein aanwezig. De bedrijven worden of zijn overgeplaatst naar andere bedrijventerreinen binnen de gemeente. Hierdoor is het middels herstructurering mogelijk om een nieuwe invulling te geven aan het dit gebied;
- 3 Aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de vorm van herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied, is dit punt verder niet van toepassing.

Conclusie

Met het bovenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De ontwikkelingslocatie betreft een binnenstedelijke locatie die uitstekend geschikt is voor woningbouw.

4.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

4.2.1 Ruimtelijke verordening Gelderland (RVG)

De provincie Gelderland heeft een ruimtelijke verordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels opgenomen die terugvertaald moeten worden in bestemmingsplannen. Deze verordening is op 15 december 2010 door de Provinciale Staten vastgesteld en is op 2 maart 2011 in werking getreden. De verordening richt zich op de onderwerpen die van provinciaal belang zijn. Hierbij moet gedacht worden aan verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Binnen een bepaalde termijn moeten de bestemmingsplannen zijn afgestemd op de regels.

De voorschriften die in de Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (zie hieronder), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is een juridische vertaling van dit beleid. De locatie Lingewaarden is in de kaarten behorende bij de verordening aangegeven als bestaand bebouwd gebied. Noordelijk gelegen bevindt zich een gebied dat valt onder de Ecologische hoofdstructuur – Verbindingszone. Het beleidsachtergrond van de Ruimtelijke Verordening wordt in de hierop volgende subparagrafen verder uitgewerkt.

Na de vaststelling zijn er inmiddels twee herzieningen op de RVG geweest en de derde is in procedure. Hieronder een korte beschrijving van deze herzieningen:

1. Eerste herziening: Op 27 juni 2012 volgde een eerste herziening. Dat was nodig omdat provinciale ruimtelijke verordeningen alleen nog ontheffingsbepalingen voor onverwachte situaties mogen bevatten als gevolg van de Spoedwet ruimtelijke ordening (Wro).
2. Tweede herziening: Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening van de RVG om de aanleg van een sportcomplex in Zaltbommel mogelijk te maken. De tweede herziening is verwerkt in de geconsolideerde versie.
3. Derde herziening: Een derde herziening van de RVG is in procedure. Doel van deze herziening: de ruimtelijke ontwikkeling van een tweetal initiatieven in de ecologische hoofdstructuur (EHS) mogelijk maken.

4.2.2 Structuurvisie

Algemeen

De provincie Gelderland heeft in 2005 voor haar gehele grondgebied een streekplan vastgesteld met als ondertitel “Kansen voor Gelderland”. Dit streekplan is op basis van het overgangsrecht een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Primair dient deze structuurvisie als kader voor de verschillende regio's om een regionale structuurvisie vast te stellen.

De provincie vult haar coördinatietaak voor de generieke opgaven in, door kaderafspraken te maken met de WGR-regio's¹. In regionaal verband is afgestemd waar planologische reserveringen gewenst zijn voor een aantal functies zoals wonen en werken. Deze zijn door middel van zogenaamde ‘zoekzones’ of ‘zoekgebieden’ aangegeven op de ‘beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling’. Dit zal leiden tot minder gedetailleerde toetsing van plannen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling in deze zoekgebieden. Het plangebied De Lingewaarden ligt niet binnen een dergelijk zoekgebied, maar binnen de bebouwingscontour.

Het zwaartepunt van aandacht verschuift hierbij van het niveau van afzonderlijke gemeente (lokaal belang) naar samenwerkende gemeenten in regionaal verband. Daarbij zal – in het kader van planbegeleiding – een groot deel van de provinciale energie worden ingezet in de voorbereidingsstadia van gemeentelijke planvorming.

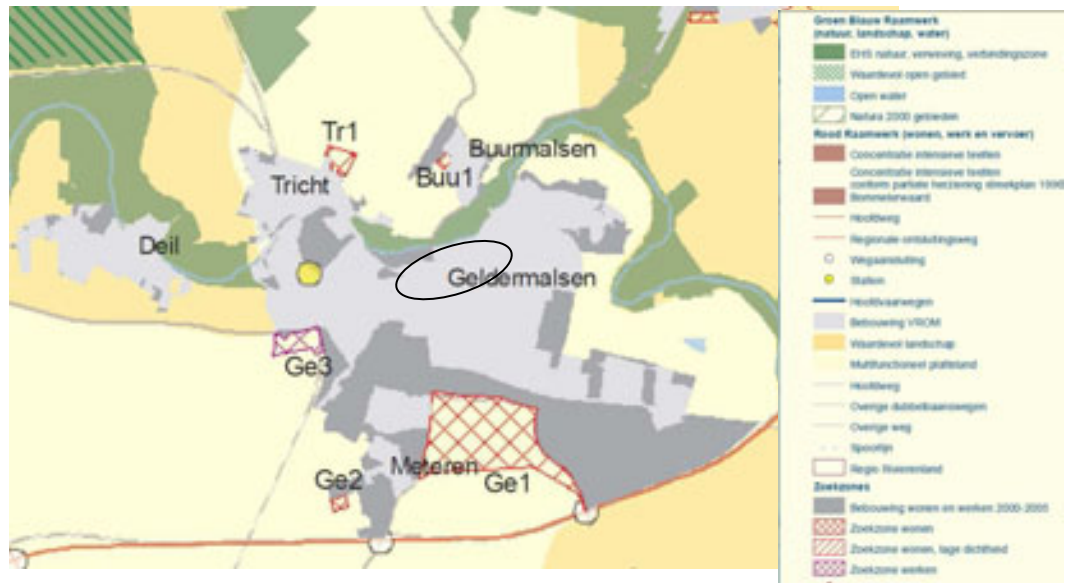
Planspecifiek

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de kaart “Zoekzones voor stedelijke ontwikkeling en landschappelijke versterking”, behorende bij de streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies, gelegen binnen de bebouwingscontour (zie figuur 12).

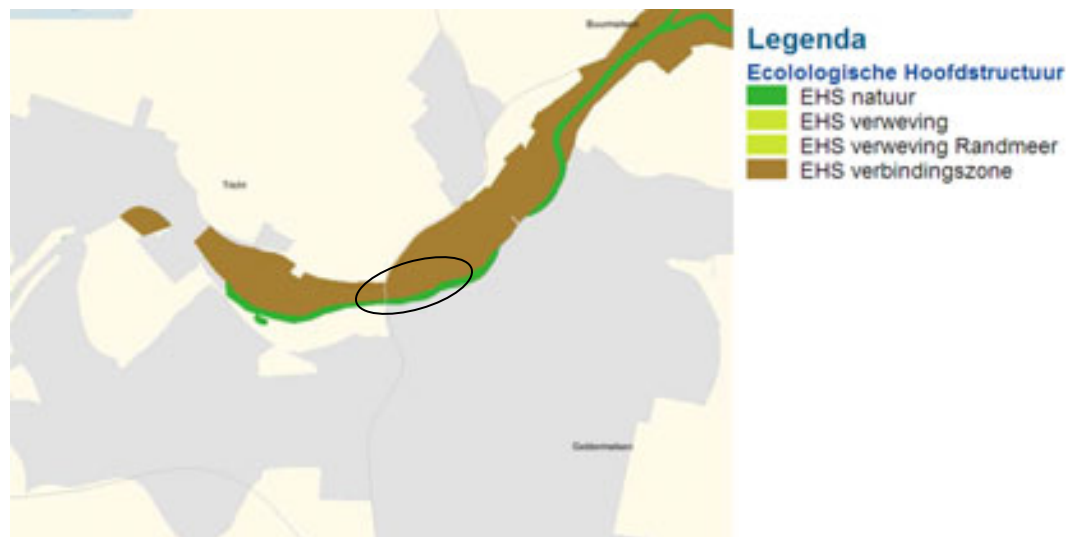
Uit de structuurvisie kan dan ook opgemaakt worden dat de provincie positief staat tegenover rode functies (waaronder woningbouw) in het plangebied. De provincie heeft de verdere kaderstelling gedelegeerd aan de regio Rivierenland (zie paragraaf 4.2.3).

De overzijde van de Linge is door de provincie aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur (zie figuur 13). De ontwikkeling van dit plan heeft daar geen invloed op (zie paragraaf 5.2).

¹ Regio's die vastgesteld zijn op basis van de Wet gemeenschappelijke regeling. Op basis van deze wet kunnen gemeenten verplichtend samenwerken waarbij een minimumtakenpakket geldt voor de onderwerpen ruimtelijke ordening, wonen, grondbeleid, milieu, economische ontwikkeling en verkeer en vervoer.



Figuur 12. Zoekzones voor stedelijke ontwikkeling en landschappelijke versterking (plangebied globaal omcirkeld). Bron: Provincie Gelderland.



Figuur 13. Ecologische Hoofdstructuur volgens het streekplan 2005 (plangebied globaal omcirkeld). Bron: Provincie Gelderland.

4.2.3 Structuurvisie Rivierenland

Algemeen

De provincie Gelderland heeft voorafgaand aan het opstellen van de nieuwe provinciale structuurvisie de regio's verzocht om een structuurvisie op te stellen. Deze regionale structuurvisies worden gebruikt als bouwsteen voor de provinciale structuurvisie.

De gemeente Geldermalsen valt samen met acht andere gemeenten onder de regio "Rivierenland". Deze regio heeft gehoor gegeven aan het verzoek van Gelderland. Hieruit is de "Structuurvisie Rivierenland 2004-2015" voortgevloeid. Deze is vervolgens in 2004 door de verschillende gemeenten individueel vastgesteld.



Figuur 14. Ligging regio Rivierenland

Als bouwstenen voor de regionale structuurvisie zijn beleidsdocumenten gebruikt die de laatste jaren door de gemeenten zijn vastgesteld. Daarnaast is het startdocument “Rivierenland in 2020” gebruikt als richtlijn voor de structuurvisie. Van deze structuurvisie maken de volgende beleidsdocumenten integraal onderdeel uit:

1. Eén lijn voor kwaliteit (Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland);
2. Convenant bedrijventerreinen (StER);
3. Ontwikkelingsprogramma Bouwen en Wonen 2000-2004, Regio Rivierenland;
4. Het regionaal plan Bommelerwaard (niet van toepassing op het grondgebied van Geldermalsen).

Centraal in de regionale structuurvisie staan de richtinggevende kwaliteiten van de regio. Aanvullend daarop zijn de eerste aanzetten gegeven voor het ontwikkelen van een visie op onderdelen waar die nog ontbreken. Een aanzet is bijvoorbeeld gegeven voor een visie op de ruimtelijke samenhang in de ontwikkeling van recreatie en toerisme.

Planspecifiek

De structuurvisie noemt in algemene zin een viertal punten waarmee rekening gehouden dient te worden bij de ontwikkeling van een (nieuw) stedelijk gebied:

1. Meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt;
2. De positie van senioren op de Rivierenlandse woningmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
3. De verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
4. Herstructureringsmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied.

Alle punten zijn van belang bij de ontwikkeling van De Lingewaarden. De woningen zullen niet specifiek voor één doelgroep gebouwd worden. Het streven is om verschillende doelgroepen aan te trekken. Omdat sprake is van een complexe en door sanering dure gebiedsontwikkeling zijn de bovenstaande punten weliswaar richtinggevend, maar is het woningbouwprogramma bovenal het gevolg van het maken van een financieel zo haalbaar mogelijk plan. De Lingewaarden is één van de meer complexe herstructureringsopgaven in de Gelderse plattelandsgemeenten. De gemeente en initiatiefnemers voldoen hiermee geheel aan dit belangrijke element uit de regionale Structuurvisie Rivierenland.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1 Algemene beleidskaders

Visiedocument gemeente Geldermalsen

In de raadsvergadering van 27 mei 2008 heeft de gemeenteraad het 'Visiedocument gemeente Geldermalsen' vastgesteld. Geldermalsen is zelfstandig, zelfbewust en koestert de traditionele eigenschappen van een landschappelijke gemeente met 11 karakteristieke kernen. Geldermalsen is zich daarbij bewust van de unieke ligging. Dichtbij nationale landschappen én met de Randstad om de hoek. Doorsneden door de Linge én door infrastructurele hoofdstromen. De gemeente staat voor een rustieke woon- en leefomgeving. Tegelijk heeft Geldermalsen een verantwoordelijkheid voor bedrijvigheid en woningbouw op grond van de knooppuntligging. Hieraan wordt gerichte invulling gegeven. De 11 kernen hebben traditioneel hun eigen karakter. Die sociale en fysieke eigenheid blijft behouden.

In dit visiedocument zijn 3 overkoepelende cruciale beleidswaarden vastgesteld voor het heden en toekomst van de gemeente Geldermalsen. Het betreft de kernwaarden:

1. landschapskwaliteit;
2. kernenkwaliteit;
3. knooppuntenkwaliteit.

Het toekomstperspectief van de visie is erin gelegen om de bestaande kwaliteiten in stand te houden danwel hierop voort te bouwen.

Visie 'Malsen aan de Linge'

In de raadsvergadering van 27 maart 2012 heeft de gemeenteraad haar visie nader aangescherpt: De gemeente Geldermalsen biedt een prettige woonomgeving waarin algemeen gewaardeerd wordt de mooie karakteristieke kernen, gelegen aan de Linge, met daartussen grote open groene ruimtes. Het is rustig en veilig in de gemeente. Deze woonomgeving is belangrijk voor haar inwoners en is het kapitaal van de gemeente. Uitgangspunt bij beleid is de nadruk op groen, leefbaarheid, rust en ruimte.

De gemeente stimuleert de ontwikkeling en onderlinge sociale betrokkenheid van haar inwoners, waarbij tegelijkertijd eigen verantwoordelijkheid belangrijk blijft. De gemeente heeft als speerpunt van beleid de sociaal zwakkeren te activeren en te ondersteunen. De gemeente wil zich verder inspannen om de jeugd aan de streek te binden en ze een toekomst te bieden mede door de komst van hoger onderwijs naar de gemeente te stimuleren.

Geldermalsen is trots op haar agrarische sector en de daaraan verbonden economie, waarin fruitteelt een bijzondere rol heeft. Geldermalsen ziet kansen in hoogwaardige en duurzame ontwikkeling van deze sector (zogenaamde Fruitvalley). De ontwikkeling van deze economie moet volop de ruimte krijgen, met behoud van de kwaliteit van de leefomgeving waarbij inpassing in het landschap belangrijk is. Verder moet de economische ontwikkeling meer hoogwaardige bedrijvigheid opleveren en aansluiten bij de bevolkingsopbouw. Voorbeelden zijn productie, verwerking, distributie, zakelijke dienstverlening (onder andere ICT), onderzoek, gezondheid en recreatie en toerisme.

Bovengenoemde aangescherpte visie dient als uitgangspunt te worden gehanteerd voor een nieuw op te stellen gemeentelijke structuurvisie. Op het onderhavige bestemmingsplan heeft de visie geen directe uitwerking.

4.3.2 Lekker leven langs de Linge, structuurvisie Geldermalsen 2009-2015

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De Wro verplicht gemeenten tot het opstellen van een structuurvisie die richting geeft aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied. Daarnaast kunnen op basis van de structuurvisie bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten ingezet worden, zoals bestemmingsplannen, het voorkeursrecht gemeenten en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

De gemeente Geldermalsen wil de mogelijkheden binnen de nieuwe Wro optimaal benutten en heeft daarom in 2009 een nieuwe structuurvisie opgesteld met de titel 'Lekker leven langs de Linge'

en deze op 23 februari 2010 vastgesteld. De structuurvisie richt zich op de periode 2009-2015. Daarbij gaat zij uit van een bundeling van bestaande beleidsvoornemens en het toevoegen van een realisatieparagraaf, waarin de strategie voor uitvoering en financiën worden vastgelegd. De structuurvisie uit 1999 en de actualisatie 'Wikken en Wegen' uit 2005 hebben hierbij als basis gediend en zijn aangevuld met beleid dat tussen 2005 en voorjaar 2009 is vastgesteld, waaronder de structuurvisie De Plantage.

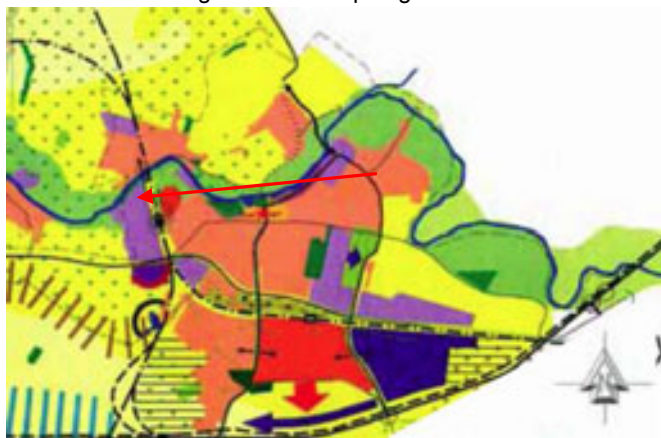
Er is bewust niet gekozen voor een geheel nieuwe beleidsafweging, omdat:

- de actualisatie van de structuurvisie, getiteld 'Wikken en wegen' in maart 2005 nog is vastgesteld. Deze structuurvisie heeft een doorkijk tot 2015 en is op veel vlakken nog steeds goed bruikbaar als leidraad;
- het ligt voor de hand een compleet nieuwe structuurvisie te maken, inclusief uitgebreid participatietraject, in een nieuwe bestuursperiode vanaf 2010;
- er zijn momenteel geen grote ontwikkelingen gaande die een inhoudelijk nieuwe structuurvisie noodzakelijk maken. Uiteraard spelen er zaken zoals het Deilse Kwadrant, maar hiervoor loopt een apart inspraak- en besluitvormingstraject;
- in verband met ontwikkelingen als Centrumplan, De Garstkampen en Hondsgemet is op korte termijn een structuurvisie gewenst die Wro-proof is en een zogenaamde realisatieparagraaf heeft. Dit is vooral van belang om publieke ontwikkelingskosten te verhalen op de ontwikkelende partij(en).

In de uitvoeringsparagraaf wordt de realisatiestrategie geschetst. Daarin staat omschreven hoe de structuurvisie ingaat op de wijze waarop de gemeente de voorgenomen ontwikkelingen en ambities daadwerkelijk wil verwezenlijken. De uitvoeringsparagraaf vormt daarbij de basis voor toepassing van het grondbeleid- en ruimtelijke ordening instrumentarium.

Nieuwe functies

Het plangebied De Lingewaarden wordt in de structuurvisie primair weergegeven als bedrijventerrein, maar de gele arcering geeft aan dat verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op termijn wenselijk is. Verbetering van deze kwaliteit kan zowel plaatsvinden door de bestaande functies te handhaven, maar de setting aan te passen of door herstructurering in de vorm van functiewijzigingen. Voor dit laatste is gekozen in dit plangebied.



Figuur 15. Uitsnede plankaart Structuurvisie 2000-2015 (plangebied met rode pijl aangeduid).

4.3.3 Nota Ruimtelijke Fondsen

Als uitvoeringsinstrument van de structuurvisie wordt in Geldermalsen de Nota Ruimtelijke Fondsen gebruikt. In deze Nota, een uitwerking van de uitvoeringsparagraaf, wordt zowel de benoeming als de onderbouwing van de financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Deze Nota kan jaarlijks worden geactualiseerd.

Op basis van de structuurvisie is een eerste inventarisatie gemaakt welke gebiedsontwikkelingen c.q. projecten een financiële bijdrage zouden kunnen leveren aan ruimtelijke ontwikkelingen in Geldermalsen. De ontwikkeling van De Lingewaarden wordt in de nota niet genoemd als project dat ingezet wordt ten behoeve van of uitgevoerd kan worden door middel van verevening.

4.3.4 Masterplan Centrum Geldermalsen

Het is al jaren de wens van de gemeente om de aantrekkelijkheid van het centrum van Geldermalsen te vergroten. De ruimtelijke kwaliteit laat op een aantal plaatsen te wensen over, er is niet of nauwelijks sprake van een relatie met de Linge en de Rijksstraatweg vormt een forse barrière, midden in het centrum.

In 2007 was een concept Centrumvisie Geldermalsen onderwerp van een omvangrijk inspraaktraject waaraan door veel inwoners, ondernemers en belangengroeperingen deel werd genomen. In grote lijnen bestond er veel waardering voor de gepresenteerde ideeën.



Figuur 16. Stedenbouwkundige schets Centrumvisie (2007).

In de in november 2007 vastgestelde Centrumvisie is een stedenbouwkundige schets opgenomen. Het plangebied De Lingewaarden wordt aangeduid als "Afstemmingsgebied". Dit houdt in dat over dit terrein nog nadere afstemming dient plaats te vinden.

Figuur 17 is de kaart die bij het Masterplan Centrum Geldermalsen behoort. In het Masterplan is het plangebied De Lingewaarden buiten beschouwing gelaten. Indicatief zijn al wel de contouren van de nieuwe bebouwing nabij de Kostverlorenkade ingetekend.



Figuur 17. Masterplan Centrum Geldermalsen.

4.3.5 Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020

Het Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020 (vastgesteld als duurzaam richtinggevend document d.d. 16 december 2008) is een uitwerking van de Mobiliteitsvisie welke op 31 januari 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Doel van het Mobiliteitsplan is het realiseren van de ambities op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefomgeving. Het Mobiliteitsplan is gebaseerd op vijf clusters:

1. Fietsen zonder stoppen: het realiseren van een hoofdfiets netwerk als drager van de infrastructuur, het wegnemen van barrières en het realiseren van voldoende en veilige fietsenstallingen.
2. Veilig op weg: duurzaam veilige inrichting van wegen, het veiliger maken van schoolroutes, aanpak van (subjectief) verkeersonveilige locaties en het opzetten van een levensloopprogramma voor verkeerseducatie.
3. Openbaar vervoer voor iedereen: het OV levert basismobiliteit voor iedereen, verbeteren aantrekkelijkheid en gemak van het gebruik van het OV, inzetten op Randstadspoor en verbeteren fietsenstallingen en P+R-mogelijkheden nabij de stations.
4. Probleemloos recreëren: scheiden van verkeersstromen in de bloesemtijd en het recreatieve fietsverkeer versterken.
5. Verkeer op de juiste plaats: vaststellen van de hoofdwegenstructuur, vrachtverkeer leiden via een vastgesteld netwerk, aanleg extra parkeerplaatsen waar nodig en maatregelen in het centrum en bij scholen ten gunste van voetgangers.

De realisatie van de tweede Lingebrug wordt in het mobiliteitsplan genoemd als noodzakelijke voorwaarde voor de uitvoering van maatregelen aan de hoofdwegenstructuur. In het mobiliteitsplan wordt aangegeven dat deze maatregelen in de plantermijn van het mobiliteitsplan uitgevoerd zouden moeten worden. In april 2011 is besloten de Tweede Lingebrug niet te realiseren.

4.3.6 Woningbouwprogramma Geldermalsen tot 2020

Tot november 2011 was de nota 'Wonen in Geldermalsen' (vastgesteld 28 februari 2006) het beleidskader waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen welke waren gepland tot 2014 werden getoetst op de aansluiting bij de vraag naar specifieke woningen. Door een sterk gewijzigde economische situatie heeft nog voor het einde van de looptijd van dit document een aanpassing van het woningbouwprogramma plaatsgevonden.

In een nieuw woningbehoeftenonderzoek (Companen, april 2011) wordt beschreven wat de wensen zijn van inwoners aan type woningen en de ruimtelijke omgeving hiervan. Ook is aangegeven wat de vraag en het aanbod is van huur- en koopwoningen tot en met 2016. Hierin valt op dat met name voor grondgebonden woningen het aanbod achter loopt op de vraag. In mindere mate geldt dit ook voor appartementen. Door in te spelen op de behoefte aan woningen kan doorstroming op de (lokale) woningmarkt worden verbeterd.

De Provincie Gelderland heeft bovendien op grond van de nieuwe inzichten in de bevolkingsontwikkeling en de woningvraag de opdracht gegeven aan de Regio Rivierenland om het aantal nieuw te bouwen woningen in de regio tot 2020 te halveren: van meer dan 20.000 geplande nieuwbouwwoningen tot 2020 moest beter worden aangesloten op de door de provincie geprognostiseerde vraag van 9.800 woningen tot 2020. Aan de regiogemeenten is opdracht verstrekt op regionaal niveau afspraken te maken.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de raad van de gemeente Geldermalsen in haar vergadering van november 2011 een nieuw woningbouwprogramma heeft vastgesteld met als doel in te spelen op de ontwikkelingen op de woningmarkt en te voldoen aan de opdracht van de provincie. Daarnaast biedt het nieuwe woningbouwprogramma ruimte om voor de huidige en de toekomstige inwoners van de gemeente een passende nieuwbouwwoning op de juiste plaats en op het juiste moment te bieden.

Bij de vaststelling van het nieuwe woningbouwprogramma is het regionaal afgestemde woningaantal van 1.690 nieuwe woningen tot 2020 als uitgangspunt gehanteerd. Deze woningen zijn toege-

kend aan concrete projecten welke binnen deze periode worden ontwikkeld. Middels een periodieke evaluatie en eventuele aanpassing kan zo nodig worden bijgestuurd in de programmering.

Voor de ontwikkeling van Lingewaarden zijn in het woningbouwprogramma van november 2011 105 woningen gereserveerd; de 96 bouwtitels die in de eerste fase van dit bestemmingsplan direct worden bestemd, zijn daarmee passend binnen het woningbouwprogramma. Bij de periodieke evaluatie kan eventuele gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheden worden afgestemd met de woningbouwprogrammering.

4.3.7 Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg

In oktober 2006 is de eindversie van de Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg door archeologisch onderzoeksbureau RAAP geleverd aan de gemeente Geldermalsen. Hierin is het specifieke archeologische beleid voor de gemeente Geldermalsen vastgelegd. Op een archeologische Waardenkaart zijn de (te verwachten) archeologische waarden weergegeven. Het plangebied bevat twee categorieën: *gebied met een hoge archeologische verwachting: algemeen* en *gebied met een hoge archeologische verwachting: restgeul Linge*.

Beide gebieden hebben hoge archeologische verwachtingen. In gebieden met een hoge archeologische verwachting wordt de hoogste dichtheid aan archeologische vindplaatsen verwacht. In deze zones dienen bij voorkeur geen werkzaamheden te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische waarden leiden. Het beleid is gericht op behoud van de bestaande situatie.

Indien behoud niet mogelijk is, moet met het oog op een zorgvuldige belangenafweging, voorafgaand aan bodemingrepen in de vroegste fase van planvorming een archeologisch bureauonderzoek worden uitgevoerd, eventueel gevolgd door/ in combinatie met een inventariserend veldonderzoek.



Figuur 19. Uitsnede archeologische beleidskaart.

Bij de aangegeven verwachtingswaarden horen de volgende bepalingen:

- *Gebied met een hoge archeologische verwachting: algemeen* : Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 500 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.
- *Gebied met een hoge archeologische verwachting: restgeul Linge*: Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² archeologische begeleiding van graafwerkzaamheden tijdens planuitvoering.

Bovenstaande heeft tot gevolg dat in het plangebied een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt nader op dit onderzoek ingegaan.

4.4 CONCLUSIES BELEID

1. Het plan is niet in strijd met bepalingen uit het **rijksbeleid** (Nota Ruimte, Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid en AMvB) ook heeft het plan geen invloed op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Rivierenland.
2. Vanuit **provinciaal en regionaal beleid** is onder andere gekeken naar de Ruimtelijke Verordening en de diverse streekplannen en/of structuurvisies. Gelet op de transformatie van het bedrijventerrein naar een woongebied en het gebied als inbreidingslocatie van de gemeente Geldermalsen, waarbij rekening is gehouden met de naastgelegen EHS, past de beoogde ontwikkeling binnen het provinciaal en regionaal beleid.
3. In het **gemeentelijk beleid** komt De Lingewaarden als specifiek project slechts beperkt naar voren. In de Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015 is de locatie reeds opgenomen.

Het Masterplan Centrum Geldermalsen doet geen uitspraak over dit gebied. Ook is dit project met het oog op (financiële) verevening tussen projecten in de Nota Ruimtelijke Fondsen geen melding gemaakt van het project De Lingewaarden. Wel is het plangebied in de Centrumvisie als een Afstemmingsgebied benoemd en is in het Masterplan een schetsmatige koppeling gemaakt tussen het centrumgebied en De Lingewaarden.

De in het mobiliteitsplan opgenomen Tweede Lingebrug zal niet worden gerealiseerd. Met de eventuele effecten van het niet realiseren van deze brug is in dit plan rekening gehouden.

4. Het verbeteren van de ruimtelijke, planologische en milieukundige omstandigheden van het plangebied zijn de belangrijkste aanleidingen om de transformatie van bedrijfsterrein naar woongebied te beargumenteren. Daarnaast wordt met het plan voldaan aan het principe van inbreiden / intensiveren van het bestaande stedelijke gebied, daar waar dit mogelijk en wenselijk is.

In het Raadsvoorstel en het Raadsbesluit van 22 november 2011 is een gewijzigd woningbouwprogramma vastgesteld. Het woningbouwprogramma gaat uit van de realisatie van 1690 woningen voor de periode tot 2020. Het gevolg van dit besluit is dat de in dit bestemmingsplan als eerste fase aangewezen gebied past binnen het woningbouwprogramma. De tweede fase vergt een verschuiving binnen het woningbouwprogramma welke kan plaatsvinden bij de jaarlijkse herijking van het woningbouwprogramma door de raad.

5 Omgevingsaspecten

Om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen zijn onderzoeken noodzakelijk naar diverse sectorale aspecten. Deze aspecten betreffen onderwerpen als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. Daarnaast wordt gekeken naar de effecten op en van omliggende bedrijven. In dit hoofdstuk wordt verwoord in hoeverre de aspecten van invloed zijn op de ontwikkeling en hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

5.1 INLEIDING

Het bestemmingsplan beslaat een deel van het gebied dat voor de herstructurering wordt beoogd. Het oostelijk deel van het plangebied ligt namelijk binnen de invloedssfeer van het nabijgelegen bedrijf Conavroegh en een deel van het terrein is nog in gebruik bij de firma Welkoop. Vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt is een planontwikkeling wenselijk voor het gehele terrein, maar in juridisch-planologisch opzicht wordt er een splitsing aangebracht. Hierdoor kan een onnodige vertraging van de beoogde verbetering worden voorkomen, en kan er gelijktijdig sprake zijn van een goede ruimtelijke inpassing van een nieuw woongebied in een voorlopig nog bestaande en gerespecteerde bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

De geplande ontwikkeling van De Lingewaarden in relatie tot de ligging tussen diverse bedrijven en belangrijke wegen leidt tot een aantal randvoorwaarden voor de realisatie van een leefbare woonomgeving. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de milieuaspecten van het wegverkeer en van de aanwezige bedrijven rondom het plangebied. Er is getoetst of binnen het plangebied voldaan kan worden aan de geldende milieunormen voor wat betreft geluid, bodem, luchtkwaliteit en veiligheid.

Voor wat betreft de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied is bij de toetsing gebruik gemaakt van de richtlijn 'bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze richtlijn geeft aan welke afstanden in acht genomen moeten worden om door middel van een ruimtelijke scheiding tussen bedrijven en woningen een acceptabele leefomgeving te realiseren. De in de richtlijn vermelde afstanden zijn gebaseerd op de milieukekenmerken van een groot aantal bedrijfstypen. Vanwege de grote diversiteit van de bedrijven per bedrijfstype en vanwege het feit dat een gemeente ook specifiek beleid kan formuleren met betrekking tot de bescherming van het milieu, gaat het in de richtlijn slechts om indicatieve afstanden. Bij de toepassing ervan moet rekening worden gehouden met eventuele afwijkende milieukekenmerken van concrete bedrijven en met specifiek gemeentelijk milieubeleid.

Voor een aantal bedrijven rondom De Lingewaarden zijn de specifieke milieukekenmerken nader in beeld gebracht aan de hand van de voor deze bedrijven geldende milieuvergunningen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). In de vergunningen c.q. AMvB's zijn voorschriften met betrekking tot de relevante milieucompartimenten (lucht, geluid, bodem) opgenomen.

5.2 FLORA EN FAUNA

Bij de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen van De Lingewaarden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van soorten planten en dieren die krachtens de Flora- en faunawet zijn beschermd. Als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen naar verwachting leiden tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, wordt nagegaan of een vrijstelling geldt of ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Door Samenwerkende Landschaps Advies Groep (SLAG) BV is in november 2009 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd teneinde inzicht te krijgen in de voorkomende natuurwaarden in het

plangebied². Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 en 3. Uit het veldonderzoek en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens vallen de volgende aspecten te concluderen.

Beschermde gebieden

Het plangebied grenst aan de Linge die onderdeel uitmaakt van de EHS. In hoeverre de oever deel uitmaakt van de EHS is niet bekend. In het plan zijn woningen aan het water geprojecteerd. Het vervangen van de natuurlijke oever door een 'harde' oever en een verhoogde recreatiedruk kan als een negatief effect worden beschouwd op de functionaliteit van de EHS³.

Flora

Er is één beschermde soort gevonden, namelijk Tongvaren (tabel 2). Omdat de exemplaren op een te slopen gebouw groeien, gaan zij verloren. Dit is verboden volgens de Flora- en faunawet. Een dergelijke ingreep is ontheffingsplichtig. Op de betreffende groeiplaats zijn andere soorten beschermde muurplanten niet uit te sluiten. De groeiplaats dient nader onderzocht te worden.

Fauna

Beschermde fauna is (mogelijk) aanwezig uit de soortgroepen zoogdieren, vleermuizen, vogels, amfibieën en vissen.

Zoogdieren

Van deze soortgroep zijn alleen tabel 1-soorten te verwachten. Soorten van tabel 1 zijn niet ontheffingsplichtig in geval van ruimtelijke ingrepen.

Vleermuizen

Alle soorten zijn strikt beschermd (tabel 3 en bijlage IV van de habitatrichtlijn). Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn mogelijk in de te slopen gebouwen. De ingreep kan schadelijk zijn voor exemplaren en het verdwijnen van verblijfplaatsen veroorzaken. Dit is verboden volgens de Flora- en faunawet. Het is niet bekend of verblijfplaatsen daadwerkelijk aanwezig zijn. Hiervoor is aanvullend onderzoek noodzakelijk in het zomerhalfjaar.

Vogels

Vogels zonder vaste broedplaats zijn in de gebouwen en op de begroeide plaatsen te verwachten. Bij uitvoering van werkzaamheden in de broedtijd is de kans op negatieve effecten op broedvogels groot. Het verstoren van broedvogels is verboden volgens de Flora- en faunawet. Werkzaamheden zoals kap, sloop en ingrepen in de oever dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt van circa 1 maart tot circa 1 augustus. Dit is echter afhankelijk van de soort. Latere broedgevallen zijn mogelijk, bijvoorbeeld van duiven (zie Natuurkalender op www.minlnv.nl). In de periode november – februari is de kans op broedgevallen gering. Vogels met een vaste broedplaats kunnen voorkomen in de gebouwen. Het betreffen Huismus en Gierzwaluw. De broedplaatsen zijn jaarrond beschermd. De aanwezigheid hiervan kon niet worden onderzocht, vanwege de late onderzoeksperiode. Voor het vaststellen van deze soorten is aanvullend onderzoek noodzakelijk in het voorjaar.

Amfibieën

Van deze soortgroep zijn alleen tabel I-soorten te verwachten. Soorten van tabel I zijn niet ontheffingsplichtig in geval van ruimtelijke ingrepen.

Vissen

In de Linge komen verschillende soorten van tabel 2 en 3 voor. Ingrepen in het natte deel van de oever, zoals baggeren, kunnen nadelig zijn voor deze soorten. Dit is verboden volgens de Flora- en faunawet. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van de soorten in de Linge ter hoogte van het plangebied is weinig zeggend bij een negatief resultaat, omdat dit een zeer kleine steekproef zou zijn binnen een groot watersysteem waarin vissen zich vrij kunnen bewegen en bovendien een momentopname. Het is praktischer de ingreep te plannen buiten de paaitijd en opgroeiperiode van

² Uit het rapport van Samenwerkende Landschaps Advies Groep, 'Quickscan natuurtoets' November 2009

³ Ten tijde van het onderzoek was nog niet bekend dat de oevers niet verder "verhard" zouden worden, zie hoofdstuk 6 van deze toelichting.

larven (april-augustus) en in de periode waarin de kans op aanwezigheid het kleinst is. Het water langs het plangebied is vrij ondiep. Omdat vissen in de winter in dieper water verblijven, is de kans op het voorkomen van beschermde soorten in de oeverzone in de periode december – februari klein. De ingreep dient te worden begeleid door een ecooloog.

Memo

Vervolgens is in april 2010 een Memo opgesteld door Oranjewoud (memo nr. 2010.6) om de vervolgonderzoeken die uit de quick scan flora en fauna volgen te verwoorden. De conclusies hiervan luiden als volgt::

- Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van muurplanten is niet noodzakelijk.
- Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen is niet noodzakelijk.
- Indien buiten het broedseizoen gewerkt wordt is geen aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten.
- Aanvullend visonderzoek langs de verharde kaden is niet noodzakelijk. Indien werkzaamheden aan de oostelijke oever uitgevoerd dient wel aanvullend onderzoek gedaan te worden.
- Indien schade aan beschermde muurplanten voorkomen wordt en gewerkt wordt met een ecologisch werkprotocol, kunnen de voorgenomen werkzaamheden doorgang vinden zonder een vergunningsaanvraag.
- In het oosten van het terrein is in het ontwerp goede mogelijkheid voor de aanleg van natuurvriendelijke oeverzone die een positieve bijdrage kan leveren aan de aanwezige waarden van het terrein en de Linge die in zijn geheel is aangewezen als Ecologische hoofdstructuur. De aanleg van een natuurvriendelijke oeverzone kan ook aangedragen worden als een mitigerende maatregel voor schade aan beschermde vissoorten.⁴

De onderbouwing van deze conclusies zijn terug te vinden in de memo, die als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd. Reeds is de Tongvaren veilig gesteld, waardoor geen ontheffing van de flora- en faunawet noodzakelijk is.

5.3 BODEM

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) van het plangebied heeft Oranjewoud in 2010 een verkennend bodemonderzoek afgerond. Aanvullend hierop is in januari 2011 voor het braakliggende terrein aan de Rijnstraat aanvullend onderzoek gedaan eveneens door Oranjewoud. Deze onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 4a en 4b. Op basis van dit onderzoek kan worden vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik als woongebied, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

Onderzoeken

Omdat in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken hebben uitgewezen dat de bodem op meerdere locaties in lichte tot sterke mate verontreinigd is en tevens asbest is aangetroffen in de puinhoudende laag, is begin 2010 en januari 2011 door Oranjewoud een nader bodemonderzoeken en een verkennend/nader asbestonderzoek uitgevoerd.

Op grond van het bodemonderzoek door Oranjewoud van begin 2010 in combinatie met de gegevens van de eerdere bodemonderzoeken is de conclusie, dat zich in het projectgebied 4 ernstig verontreinigde locaties bevinden. Het gaat om de volgende locaties:

1. Omgeving voormalige silo's chemicaliënopslag (ernstige verontreiniging met minerale oliën);
2. Omgeving voormalige wasplaats (ernstige verontreiniging met asbest);
3. Omgeving voormalige wasplaats (ernstige verontreiniging met minerale oliën);

⁴ In het stedenbouwkundig plan voor de Lingewaarden is er van uit gegaan dat de bestaande harde kaden en groene oevers niet worden gewijzigd. In hoofdstuk 6 (water) is een overzichtskaart opgenomen met de natuurvriendelijke en harde oevers daarop aangegeven.

4. Omgeving voormalige wasplaats (ernstige verontreiniging in bodem maar vooral in het grondwater met 1,2-diclooretheen).

Het rapport concludeert dat het, met het oog op de voorgenomen herontwikkeling van het gebied De Lingewaarden, noodzakelijk is om tot sanering over te gaan. Hiervoor is een saneringsplan vereist, op basis waarvan een vergunning bij het bevoegd gezag moet worden aangevraagd. Inmiddels is het saneringsplan gereed en is de vereiste vergunning door het bevoegde gezag verleend.

Voor wat betreft het nader bodemonderzoek uit januari 2011 kan geconcludeerd worden dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van de locatie.

Conclusie

De bodem is vanwege de aangetroffen verontreinigingen niet geschikt voor realisering van het woongebied De Lingewaarden. Met de uitvoering van de in voorbereiding zijnde bodemsanering wordt deze belemmering voor de herontwikkeling van dit voormalige industrieterrein opgeheven. Voor de braakliggende grond aan de Rijnstraat is geen aanvullende onderzoek of bodemsanering noodzakelijk.

5.4 LUCHTKWALITEIT

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant, namelijk het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

Niet in betekende mate (NIBM)

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate".

De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Met de 96 woningen die in het bestemmingsplan direct worden bestemd en de 50 woningen die met een wijziging mogelijk worden gemaakt, alsmede de Welkoop locatie waar mogelijk nog 20 woningen gerealiseerd worden, valt de gehele beoogde woningbouw in De Lingewaarden binnen de regeling NIBM. Daarnaast is de invloed van de verplaatsing van de bestaande bedrijven binnen de plangrens uitsluitend positief voor de luchtkwaliteit in en om het plangebied. Dit positieve effect is echter niet verder in beeld gebracht.

Luchtkwaliteit Rijnstraat

Door de gemeente Geldermalsen is een berekening uitgevoerd naar de invloed van de Rijnstraat op de luchtkwaliteit. Hierbij is getoetst of de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} worden overschreden

en indien dit zo is hoeveel dagen per jaar dit voor komt. Onderstaand is de resultatentabel opgenomen.

Stof	Aantal toegestane overschrijdingen grenswaarde	aantal overschrijdingen
NO ²	18	0
PM ₁₀	35	17

Tabel 3. Aantal overschrijdingen van NO² en PM₁₀.

Conclusie

Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat het maximaal aantal overschrijdingen van de grenswaarden niet overschreden wordt. De luchtkwaliteit ter plaatse is hiermee toereikend.

5.5 EXTERNE VEILIGHEID

Algemeen

Externe veiligheidsrisico's zijn risico's als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De Nederlandse overheid stelt grenzen aan de omvang van deze risico's, die de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebieden beïnvloeden. De doelstelling van het (externe) veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de bedrijven. Het Besluit wil die risico's beperken. Het verplicht de gemeente bij het maken van plannen rekening te houden met externe veiligheid. De risicobepaling kent twee begrippen die het risico hiervan naar de omgeving aangeven. Deze begrippen zijn individueel risico⁵ (ook wel het plaatselijk risico genoemd), en het groepsrisico⁶. Op basis van het Bevi mag het groepsrisico niet toenemen zonder een maatschappelijke afweging.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10⁶ contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

Ook het provinciaal beleid bepaalt dat bij de (her)inrichting van een gebied de externe veiligheidssituatie de ruimtelijke (on)mogelijkheden mede bepaalt. De risicokaart van de provincie Gelderland laat zien dat er zich in de omgeving evenwel geen BEVI-inrichtingen bevinden. Verder is het plangebied niet gelegen binnen de invloedsfeer van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor. De dichtstbijzijnde risicobron is het LPG-vulpunt van garage De Waal aan de DJ van Wijkstraat 9, op circa 290 m afstand van het plangebied. Deze inrichting heeft geen invloed op de externe veiligheid binnen het plangebied.

⁵ Het individueel risico geeft de kans per jaar aan dat een individu, dat continue en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, komt te overlijden ten gevolge van de activiteit. De norm voor nieuwe situatie houdt in dat binnen de risicocontour een overlijdenskans bestaat van eens in de miljoen jaar. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden.

⁶ Het groepsrisico voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen geeft de kans aan dat per jaar een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij die activiteit. Voor transport mag de kans per jaar op een ongeval met minstens tien doden niet groter zijn dan één op de tienduizend, per kilometer routelengte.



Figuur 20. Uitsnede risicokaart Gelderland. Bron: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=gelderland>

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het nieuwe woongebied aanwezig.

5.6 KABELS, LEIDINGEN EN STRAALPADEN

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen. Daarnaast bevinden zich geen straalpaden over het plangebied. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 BEDRIJVEN EN MILIEU

Toetsingskader

Bij het realiseren van milieugevoelige functies, zoals wonen, is het van belang dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met eventuele nadelige milieueffecten van aanwezige of geprojecteerde activiteiten in de omgeving. De uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) bevat een handreiking op welke wijze milieubelastende en milieugevoelige functies ruimtelijk ingepast kunnen worden. Essentie van de uitgave is het scheppen van voldoende afstand. Voor vrijwel alle denkbare bedrijfsactiviteiten is een afstandentabel ontwikkeld, waarbij de aspecten geur, stof, geluid en gevaar bepalend zijn voor de categorie-indeling. De afstandentabellen gelden als een handreiking.

Gemeenten kunnen besluiten tot afwijking indien de lokale omstandigheden daar aanleiding toe geven. In het specifieke geval van de beoogde woningbouw in relatie tot de bestaande bedrijven in de omgeving, kan er dus na onderzoek van de aandachtszone worden afgeweken. In deze paragraaf wordt het onderzoek beschreven en wordt beargumenteerd dat er sprake is van een passende relatie tussen wonen en bedrijvigheid.

Plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijfsterrein De Lingewaarden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het westelijke deel van het bedrijfsterrein, dat tegen de kern van Geldermalsen aan ligt. De bestaande bedrijfsactiviteiten op het oostelijk deel van het bedrijfsterrein De Lingewaarden blijven gehandhaafd. Het bestemmingsplan voor dit gebied dateert uit 1976. Gelet op de ouderdom kan de daarin opgenomen lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten

niet worden vergeleken met de huidige gangbare indeling van bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën.

Binnen het plangebied zijn bedrijven gevestigd die ten behoeve van de realisatie van woningen zullen worden geamoveerd c.q. naar elders verplaatst. Het westelijk deel van het plangebied wordt 'leeg' opgeleverd, zodat de realisatie van woningen niet wordt belemmerd door de aanwezigheid van bestaande bedrijven binnen de plangrenzen.

In het woongebied Rivierenwijk ten zuiden van de Rijnstraat is incidenteel sprake van kleinschalige bedrijfsactiviteiten, die niet van invloed zijn op de herontwikkeling van het gebied De Lingewaarden.

Op het te handhaven deel van het bedrijfsterrein zijn verschillende soorten bedrijven gevestigd, zoals aannemingsbedrijven, autobedrijven, transportbedrijven, bedrijven in voedingsmiddelen, zonwering en een bedrijf dat motorjachten bouwt/repareert. In de uitsparing van het plangebied is het bedrijf Welkoop gevestigd.

Alle voorkomende bedrijfsactiviteiten, uitgezonderd het jachtbouwbedrijf, zijn overeenkomstig de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' ingedeeld in de milieucategorieën 1 t/m 3.2. Bij activiteiten uit milieucategorie 3.2 moet een minimale afstand van 100 meter ten opzichte van gevoelige functies worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op een omgevingstype van een rustige woonwijk. De genoemde activiteiten bevinden zich op grotere afstand van het toekomstige woongebied en vormen zij daardoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De locaties van Conavroegh Jachtbouw en Welkoop worden onderstaand verder uitgewerkt.

Conavroegh Jachtbouw

Aan de oostzijde is het bedrijf Conavroegh Jachtbouw gevestigd. Dit bedrijf valt in de categorie scheepsbouw- en reparatiebedrijven van metalen schepen. Dit bedrijf valt in milieucategorie 4.1. Uitgaande van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' zou voor dit bedrijf een richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk moeten worden aangehouden van 200 m. Hierbij is het geluid de maatgevende hinderfactor. Mocht uit onderzoek blijken dat de hindercontour uit milieuhygiënisch oogpunt kleiner is, dan zijn gevoelige functies binnen de berekende afstand toegestaan.

Om te bepalen welke daadwerkelijke afstand van milieugevoelige functies aangehouden moet worden ten opzichte van dit bedrijf, hebben Peutz en Caubergh Huygen onderzoek gedaan naar de geluidsproductie. Op de resultaten van deze onderzoeken heeft de Regio Rivierenland voorts een advies afgegeven.

Na het uitvoeren van de onderzoeken wordt de conclusie getrokken dat de milieufstand van 200 m verkleind kan worden. In de bestaande situatie is reeds sprake van woningbouw op een korte afstand van het bedrijf (ca. 20 m). Deze woningen zijn ten zuiden van het bedrijf gelegen. Omdat het geluid zich niet evenredig rondom het bedrijf verspreidt, kan in westelijke richting een andere afstandsmaat van toepassing zijn. Uit de verschillende rapportages blijkt dat de grens van 45 dB(A) tussen de 55 m en 85 m afstand van de inrichtingsgrens is gelegen. Hieruit blijkt dat in ieder geval een kortere afstand aangehouden kan worden dan de door de VNG-publicatie geadviseerde 200 m.

Lettende op het voorgaande en hetgeen wat is geconstateerd in de diverse onderzoeksrapporten wordt het bedrijf Conavroegh Jachtbouw door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder in haar functioneren beperkt. Voor het kunnen toepassen van de wijzigingsmogelijkheid om ook in het oostelijk deel van het plangebied woningbouw te realiseren, zal eerst nader onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting en de eventueel te nemen maatregelen ter plaatse. Het onderzoek naar Conavroegh BV is opgenomen in bijlage 9.

Welkoop

Het bedrijf Welkoop (Boerenbond) valt onder de bedrijfscategorie "Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten (SBI-2008 4752). Hiervoor geldt de bedrijfscategorie "2" wegens een afstand van 30 m ten aanzien van geluid. Daarnaast is hier sprake van opslag van consumentenvuurwerk. De opslag ter plaatse is minder dan 10.000 kg, daarmee valt de opslag eveneens binnen bedrijfscategorie 2. De Regio Rivierenland heeft het akoestisch onderzoek Welkoop Geldermalsen te Geldermalsen, d.d. 11 mei 2011 beoordeeld. In de beoordeling zijn enkele aandachtspunten gegeven die in het akoestisch rapport gewijzigd dienen te worden. Met de voorgestelde wijzigingen in acht genomen, leidt het bedrijf niet tot een verdere beperking van de beoogde ontwikkelingen.

Binnen de 30 m afstand die aangehouden dient te worden in dit bestemmingsplan wordt een ontsluitingsweg aangelegd. Ten noordwesten van het bedrijf Welkoop wordt eveneens binnen deze afstand woningen beoogd. De woningen die binnen de zone van 30 m van het bedrijf Welkoop vallen zijn allemaal ondergebracht in een wijzigingsbevoegdheid. Wanneer sprake is van bedrijfsbeëindiging, wijziging van activiteiten ter plaatse of dat uit nader onderzoek is gebleken dat door eventuele voorzieningen te treffen de milieuf afstand gereduceerd kan worden, kunnen de woningen die vallen in een wijzigingsgebied alsnog worden gerealiseerd. Wel wordt vooraf al aangetekend dat een bedrijf uit milieucategorie 2 in de regel goed samengaan met woningbouw.

Conclusie

Het bestemmingsplan is opgedeeld in een gebied aan de westzijde dat directe bouwtitels krijgt en het gebied aan de oostzijde wat gerealiseerd kan worden na gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheden. Met de realisatie van het westelijk deel worden de bestaande bedrijven niet in haar functioneren beperkt. De overige gebieden kunnen slechts gewijzigd worden, indien uit onderzoek is gebleken dat omliggende bedrijven geen beperkende werking meer met zich mee brengen op het plangebied.

5.8 WEGVERKEERSLAWAAI

Inleiding

Volgens de Wet geluidhinder (per 1-1-2008) bevindt zich aan weerszijden van elke weg en spoor een onderzoekszone, met uitzondering van:

- Wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/h geldt;
- Wegen waarvan op basis van een door de gemeente vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: binnen stedelijk of buitenstedelijk.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB voor wegverkeerslawaaï en 55 dB voor spoorweglawaaï. Volgens deze wet moeten nieuwe woningen aan de voorgenoemde grenswaarden voor weg- en spoorverkeer te voldoen. Bij een stedelijk gebied geldt een maximale ontheffing hogere grenswaarde van 63 dB (Lden) voor wegverkeerslawaaï.

Nabij het plangebied bevindt zich de Rijnstraat. De verkeersintensiteit hier is zodanig dat zonder maatregelen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Ook bij toepassing van stillere wegdektypes worden de grenswaarden overschreden. De maximum ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Op een grotere afstand bevindt zich de Rijksstraatweg (de provinciale weg N833). De voorkeursgrenswaarde wordt aan de westelijke rand van het plangebied licht overschreden. Ook hier wordt de maximum ontheffingswaarde echter niet overschreden. In bijlage 5 is het akoestisch onderzoek opgenomen, waarin is aangegeven bij welke woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Onderzoek en conclusies

Invloed van Rijksstraatweg

Ten gevolge van het verkeer op de Rijksstraatweg is de hoogst berekende geluidsbelasting 50 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met ten hoogste 2 dB overschreden. Met het toepassen van een geluidsreducerend wegdek zou voorkomen kunnen worden dat er sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde. Wanneer geen maatregelen worden getroffen, dient ontheffing voor een hogere waarde te worden aangevraagd.

Invloed van Rijnstraat

Ten gevolge van de Rijnstraat wordt de voorkeursgrenswaarde voor de nieuwe woningen tevens overschreden. De maximale berekende geluidsbelasting bedraagt 60 dB. De gemeente realiseert ter plaatse van de Rijnstraat geluidsreducerend asfalt, hiermee is een reële geluidsreductie te bereiken van 3 dB. Hierdoor is de maximale geluidbelasting 57 dB. In dat geval wordt nog niet voor alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat aanvullende maatregelen zoals geluidsschermen of geluidswallen om stedenbouwkundige gronden niet reëel inpasbaar zijn, is het aanvragen van hogere grenswaarden voor de nieuwe woningen een reële optie.



Figuur 21. Geluidsbelasting t.g.v. de Rijnstraat, inclusief geluidsreducerend asfalt,. Bron: Goudappel Coffeng.
Maximale binnenwaarde

In alle gevallen geldt, dat de geluidsbelasting binnen de woning bij gesloten ramen dient te worden gereduceerd tot een bepaalde binnenwaarde. In het Bouwbesluit zijn eisen gesteld ten aanzien van de maximaal toegestane geluidsniveaus binnen woningen. De (geluidsbelaste) gevels van woningen moeten voldoende geluidsisolerend werken om hieraan te kunnen voldoen. In het Bouwbesluit is gesteld dat de karakteristieke geluidswering van nieuwe woningen minimaal 20 dB moet bedragen. Als maximale binnenwaarde voor verblijfsgebieden in woningen geldt 33 dB.

Daarbij dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidsbelasting zonder correctie. Een overzicht van deze geluidsbelasting is weergegeven in bijlage 5 van het geluidonderzoek. Met een maximaal berekende gecumuleerde geluidsbelasting (inclusief geluidsreducerend asfalt) van 62 dB dient de minimale gevelisolatie op deze maatgevende locatie 29 dB te bedragen. Op locaties waar een lagere geluidsbelasting berekend is, kan ook worden voldaan met lagere gevelisolatie.

Hogere grenswaarden

Omdat bronmaatregelen onvoldoende effect hebben en overdrachtsmaatregelen lastig inpasbaar zijn, is het aanvragen van hogere grenswaarden van nieuwe woningen noodzakelijk. Omdat de gemeente op de Rijnstraat geluidsreducerend asfalt toe zal passen met een reductie van 3 dB, kan voor het aanvragen van de hogere grenswaarden uit worden gegaan van de waarden opgenomen in figuur 21. Een toelichting hierop, plus de berekende waarde per locatie is terug te vinden in het geluidsonderzoek dat is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

5.9 CULTUURHISTORIE

Beleidskader

In de 'Visie erfgoed en Ruimte' is door het rijk een visie gegeven over op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belvedere'. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis, omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

Daarnaast staat met ingang van 2012 in het Bro opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarde.

Cultuurhistorische waarden

Het gebied waarin De Lingewaarden tot stand komt kent wel een interessante geschiedenis, die zeker teruggaat tot in de Romeinse tijd en op kleinere schaal tot in de prehistorie. De oudst bekende en betrouwbare weergave van Geldermalsen is zichtbaar op de Tiendkaarten Geldermalsen en Meteren van het Capittel van St. Marie te Utrecht uit 1714. Deze kaarten laten een onregelmatig blokvormig verkavelingspatroon zien langs de Linge daar waar zich fossiele stroomgordels in de ondergrond bevinden. De gunstige ligging van deze delen van het landschap leidde ertoe dat deze stroomruggen al ontgonnen waren voor de introductie van rationele verkavelingen in de landbouw. Het plangebied De Lingewaarden bevindt zich op de stroomrug van de Linge.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumenten gelegen. Daarnaast geeft de Gelderse cultuurhistoriekaart ook geen waarden weer in het plangebied, of in de directe omgeving daarvan. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden aantast.

5.10 ARCHEOLOGIE

Beleidskader

De Monumentenwet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed doordat het archeologisch belang wordt meegenomen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening. Binnen de planvorming dient in een zo vroeg mogelijk stadium rekening te worden gehouden met de archeologische waarden. De gemeente hanteert de Beleidsnota Archeologische monumentenzorg (oktober 2006), waarin een specifiek archeologie beleid is ontwikkeld. Het beleid van Geldermalsen gaat er vanuit dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen die dieper zijn dan 30 cm –Mv. Deze ondergrens is van toepassing voor archeologisch waardevolle gebieden. Voor archeologische onderzoeksgebieden, waarvan de archeologische verwachting onbekend is, geldt een diepte van 3,0 m waarbinnen geen onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast stelt de gemeente een ondergrens voor terreinen binnen archeologisch waardevolle gebieden voor terreinen met of zonder status van 500 m².

Archeologisch bureau – en inventariserend veldonderzoek

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft aan dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een hoge indicatieve archeologische waarde. ADC ArcheoProjecten heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Rijnstraat/Kostverlorenkade in Geldermalsen. In het plangebied zal woningbouw plaatsvinden. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan en was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Het betreffende onderzoek is opgenomen in bijlage 7a bij deze toelichting.

Conclusies en advisering

Het is mogelijk dat in het plangebied archeologische resten voor komen. Deze zullen waarschijnlijk afkomstig zijn uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen. Deze bevinden zich in en op de oeverafzettingen van de Linge. Het gaat hier dan met name om nederzittingsresten. De meeste typen ar-

cheologische resten zullen door de natte en zuurstofloze condities goed zijn geconserveerd. De resten zullen zich vanaf circa 125 tot 75 cm –mv tot aan het maaiveld. De kans op het aantreffen van resten uit de Nieuwe tijd is laag.

ADC Archeoprojecten adviseert om in het hele plangebied, met uitzondering van het reeds gesaneerde gedeelte een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek. Dit dient inzicht te geven over de intactheid van de bodem. De exacte invulling van deze werkzaamheden moeten worden vastgelegd in een Plan van Aanpak of Programma van Eisen.

Inventariserend veldonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het bureau- en inventariserend veldonderzoek, is door Oranjewoud een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd. Het betreffende onderzoek is opgenomen in bijlage 7b bij deze toelichting. De samenvatting van dit onderzoek luidt als volgt:

- binnen het plangebied is conform de condities Centrumplan / herinrichting dorpskern van Geldermalsen een karterend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat de bovengrond over het gehele terrein bestaat uit opgebracht grof zand waarbij dit pakket plaatselijk tot 2,0 m dik is;
- binnen het plangebied zijn hieronder intacte oeverwalafzettingen aanwezig die in het midden aan de zuidzijde tot 0,5 m -mv. beneden het maaiveld liggen. Aan de noordzijde, richting de huidige Linge liggen deze kleiige afzettingen dieper. Hieronder bevinden zich fijn tot zeer grofzandige beddingafzettingen;
- aan de westzijde is in de ondergrond een restgeul aanwezig waarin, in tegenstelling tot het voorgaand onderzoek, geen archeologische waarnemingen zijn gedaan. Ook op de rest van het terrein zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

Op basis van het IVO wordt geadviseerd om het plangebied ten aanzien van archeologie vrij te geven.

Selectieadvies

Een archeologisch onderzoek dient bekrachtigd te worden door een selectieadvies van het bevoegd gezag. Dit houdt in dat het bevoegd gezag aangeeft akkoord te gaan met de onderzoeksresultaten. Het bevoegd gezag is in dit geval de gemeente Geldermalsen. De gemeente legt de rapporten voor aan de regio Rivierenland. De regio Rivierenland onderschrijft in haar advies van 18 januari 2011 de onderzoeksresultaten van het IVO.

5.11 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

Door Bodac BV is een vooronderzoek gedaan naar niet gesprongen explosieven (nge) binnen het plangebied. de rapportage, d.d. 28 maart 2011, is opgenomen in bijlage 8. De resultaten van de concept rapportage luiden als volgt:

Bodac B.V. adviseert de opdrachtgever vóór aanvang van de voorgenomen (grond)werkzaamheden het risicogebied zoals aangegeven op de CE bodembelastingkaart te laten onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (door middel van oppervlakte detectie) en deze te laten verwijderen. De werkzaamheden lokaliseren, benaderen, identificeren en assisteren bij het ruimen van conventionele explosieven dienen uitgevoerd te worden door een BRL OCE A en B gecertificeerd bedrijf.

Eventueel aanwezige opgevulde granaattreuchters (of bomkraters) en andersoortige afgravingen zouden moeten worden gedetecteerd. Dit omdat zich daarin munitie en/of munitieresten kunnen bevinden.

Indien alleen grond wordt aangebracht, waarbij geen beroering of afgraving van de bodem plaatsvindt, kan worden overwogen om de bodem voorafgaand aan de (grond)werkzaamheden niet nader te onderzoeken op de aanwezigheid van conventionele explosieven. Bij aan- en afvoer van grond van grond zal echter vaak gebruikt worden gemaakt van zware machines. De druk en trilling die door deze machines op de bovengrond wordt uitgeoefend kan mogelijk leiden tot het in werking treden van conventionele explosieven die (net) onder het maaiveld liggen.

Uit nader overleg is voorts gebleken dat het zuidoostelijke gedeelte van het door Bodac B.V. geclassificeerde risicogebied recentelijk is gesaneerd tot 4 m onder maaiveld. Bij deze sanering zijn geen conventionele explosieven aangetroffen. Ten noorden van de gesaneerde zone wordt momenteel gebruikt als grondopslag. Ook bij eerder gevoerde werkzaamheden zijn geen conventionele explosieven gevonden, waardoor de kans op eventuele aanwezigheid hiervan wordt verkleind.

Bij de verdere uitvoering zal echter wel aandacht worden besteed aan de bovenstaande adviezen.

5.12 CONCLUSIES OMGEVINGSASPECTEN

1. **Flora en fauna:** Onder voorwaarde dat buiten het broedseizoen wordt gewerkt en schade aan muurplanten wordt voorkomen, zijn er op het gebied van flora en fauna geen bezwaren tegen uitvoering van het plan. De muurplant is reeds geconserveerd en er komen door de sloop van de bebouwing geen broedende vogels meer voor binnen het plangebied.
2. **Bodem:** De bodem is in de huidige situatie niet geschikt voor om op te wonen. Om de bodem hiervoor wel geschikt te maken is bodemsanering noodzakelijk. In overleg tussen de gemeente en de provincie Gelderland is een saneringsplan opgesteld.
3. **Niet gesprongen explosieven:** Door Bodac b.v. is een onderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven. Naar aanleiding van dit onderzoek wordt geadviseerd om het risicogebied zoals aangegeven op de CE bodembelastingkaart te laten onderzoeken naar conventionele explosieven. Bij de verdere uitvoering zal aandacht worden besteed aan de in de paragraaf opgenomen adviezen.
4. **Luchtkwaliteit:** Het plan valt onder de categorie "niet in betekenende mate". Dit betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is voor dit plan.
5. **Externe veiligheid:** Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de realisatie van dit plan.
6. **Bedrijven en milieu:** Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van de jachtwerf Conavroegh. Onderzoek heeft uitgewezen dat tot woongebied bestemde gronden geen onaanvaardbare invloed ondergaan van de jachtwerf. Daarnaast wordt ook het bedrijf niet in haar functioneren beperkt door de onderhavige ontwikkeling. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wro –zone –wijzigingsgebied' (1 t/m 3) het plan wijzigen in de bestemming Woongebied, met dien verstande dat wijziging uitsluitend mag plaatsvinden indien sprake is van bedrijfsbeëindiging van het van invloed zijnde bedrijf, of dat wijziging heeft plaatsgevonden van de milieuvergunning van het van invloed zijnde bedrijf. Na realisatie van de woningen mag het bedrijf dan niet in het functioneren wordt beperkt. Dan wel, uit onderzoek is gebleken dat door voorzieningen te treffen de milieuf afstand van het van invloed zijnde bedrijf is gereduceerd, waardoor na de realisatie van de woningen het bedrijf niet in het functioneren wordt beperkt.

Ten aanzien van Welkoop is een zone van 30 m aangehouden rondom het bedrijf, waarbinnen verkeersvoorzieningen direct mogelijk zijn. Woningbouw binnen deze zone is pas mogelijk bij bedrijfsbeëindiging, aanpassing van de milieuvergunning of dat uit nader onderzoek blijkt dat een kortere afstand aangehouden kan worden. Derhalve wordt het bedrijf middels deze ontwikkeling niet verder in het functioneren beperkt.
7. **Geluid:** Voor het plangebied moeten hogere waarden voor de woningen worden aangevraagd door invloed van de Rijksstraatweg en de Rijnstraat – Kostverlorenkade.
8. **Cultuurhistorie:** In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.
9. **Aarcheologie:** Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek heeft uitgewezen dat de locatie ten aanzien van het aspect archeologie vrijgegeven kan worden.
10. **Kabels, leidingen en straalpaden:** Binnen het plangebied en in de directe omgeving hiervan bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Daarnaast bevindt zich over het plangebied geen straalpad.

6 Water

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit Besluit staat in artikel 3.1.1 dat gemeenten verplicht zijn overleg te voeren met de waterbeheerder. In de toelichting op bestemmingsplannen worden door de gemeenten de gepleegde afwijkingen in het kader van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf van ruimtelijke plannen. In dit hoofdstuk zal verder worden ingegaan op de geldende beleidskaders ten opzichte van het waterbeheer. Voorts vindt een toetsing plaats van de ruimtelijke initiatieven ten opzichte van het geldende beleid. Tot slot worden de te nemen of reeds genomen maatregelen ter conclusie weergegeven.

6.1 WATERBELEID

6.1.1 Europees beleid

Europese kaderrichtlijnen Water

De Kaderrichtlijn Water beoogt – uitgaande van een stroomgebiedbenadering – het instrumentarium te bieden om oppervlakte- en grondwater in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht te beschermen en te verbeteren. Ook het bevorderen van een duurzaam watergebruik, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen en de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte vormen belangrijke doelstellingen. Om deze ambitieuze doelen te realiseren, reikt de richtlijn diverse instrumenten aan zoals maatregelenprogramma's, stroomgebied-beheersplan, monitoringsverplichtingen en economische analyses van het watergebruik inclusief de kosten terugwinning van waterdiensten. De richtlijn stelt waterbeheer vanuit (internationale) stroomgebieden centraal. Nederland is hierbij onderverdeeld in vier internationale stroomgebieden (Rijn, Maas, Schelde en Eems). De Kaderrichtlijn vraagt om het opstellen van beheersplannen per stroomgebied of deelstroomgebied, met waterkwaliteitsdoelstellingen en doelstellingen betreffende de ecologische kwaliteit. Deze plannen zijn in 2009 vastgesteld en worden uiterlijk in 2012 operationeel. De uitvoering van de richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders (voor Gelderland het Waterschap Rivierenland).

6.1.2 Nationaal beleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB 21)

Naar aanleiding van de wateroverlast in het afgelopen decennium heeft de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw een advies geschreven over de toekomstige inrichting van het watersysteem in Nederland, inclusief de relatie met de ruimtelijke inrichting. Op basis van de principes 'anders omgaan met waterbeheer; 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik' heeft de commissie een aantal aanbevelingen gedaan. De belangrijkste zijn:

- de driestapsstrategie: overtollig water dient primair te worden opgevangen in het watersysteem waar de wateroverlast optreedt, vervolgens moet voldoende berging worden gezocht en ten slotte kan water worden afgevoerd.
- Watertoets: bij besluitvorming over grootschalige of ingrijpende locatiekeuzen wordt de watertoets verplicht (uitgangspunt vormt het afzien van besluiten die leiden tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in de vorm van vermindering van de bescherming tegen overstromingen, toename van de wateroverlast, toename van de bodemdaling, afname van de waterkwaliteit, aantasting van de drinkwatervoorziening en toename van de verdroging van natuurgebieden).
- Stroomgebiedsbenadering: het waterbeleid wordt conform de Europese Kaderrichtlijn per stroomgebied aangestuurd. De 4 nationale stroomgebieden zijn opgedeeld in 17 regionale deelstroomgebieden. Voor elk stroomgebied moet worden vastgesteld aan welke eisen het watersysteem op de lange termijn moet voldoen, middels een stroomgebiedsbeheerplan.

Het plangebied valt binnen het stroomgebied van de Rijn en het deelstroomgebied Rivierenland.

Nationaal Waterplan 2009 – 2015

Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en is een structuurvisie als bedoeld in de Wro. Stedelijk gebied wordt leefbaarder. Opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu worden in samenhang aangepakt. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aansluiten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad.

6.1.3 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010 – 2015

Het Waterplan Gelderland is evenals het Nationaal Waterplan op 22 december 2009 in werking getreden. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd.

De functie 'stedelijk gebied' geldt voor alle bebouwde kommen in Gelderland. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronmaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van de bovenstaande punten.

6.1.4 Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan 2010 – 2015

Waterschap Rivierenland heeft een nieuw Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010 – 2015. Ook dit plan is op 22 december 2009 in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het gehele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en -stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of ontrekkende oplossingen in beeld.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van bovenstaande beleidskaders.

Keur

Voor werkzaamheden in de beschermingszone en/of keurzone van A-watgangen moet een ontheffing worden verkregen op basis van de Keur van Waterschap Rivierenland. Indien er sprake is van lozingen op de watergang moet ook een ontheffing van de WVO worden verkregen. In de ontheffing kunnen nadere eisen worden gesteld aan de maatgeving van het ontwerp (bijvoorbeeld maatvoering duikers).

Beleid bevaarbaarheid van de Linge

De Linge is een vaarweg, waarvan een deel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt. In het stedenbouwkundig plan zijn ter plaatse van een klein deel van de oever overbouwingen voorgesteld boven de Linge in de vorm van steigers. Om de bevaarbaarheid van de Linge en de veiligheid hieromtrent te waarborgen, zijn door het waterschap randvoorwaarden opgesteld. Zo is in de Keur aangegeven dat bouwwerken in of boven watgangen niet zijn toegestaan, ongeacht het eigendom van het water. Indien niettemin bouwwerken in of boven watgangen worden beoogd, is sprake van een afwijking van het beleid van het waterschap. Hieraan zal alleen toestemming worden gegeven indien er geen nadelige gevolgen zijn voor de taken van het waterschap.

Tevens is het van belang dat de bevaarbaarheid van de Linge gewaarborgd blijft, waartoe een minimale breedte wordt gehanteerd van 19,8 m. De breedte van de Linge is ter plaatse ca. 22,5 m. Daarbij merkt het waterschap op dat op deze locatie met name de zuidzijde van de Linge door het vaarverkeer wordt gebruikt. Langs de noordelijke oever is de diepte onvoldoende voor grote schepen.

Linge beleid

Het onderhavige plangebied is grotendeels gelegen in het Lingebed, dat wil zeggen buitendijks. Voor het gebied gelden enkele specifieke beleidsregels. De Linge is erg belangrijk voor de waterberging in het rivierengebied. Als er gebouwd wordt in het Lingebed, gaat er ruimte voor waterberging verloren. Deze ruimte moet gecompenseerd worden. In principe zou er niet moeten worden gebouwd in het Lingebed, maar er zijn uitzonderingen mogelijk. In de gevallen waar ruimte voor waterberging verloren gaat, moet deze gecompenseerd worden. De compensatie voor verhard oppervlak bedraagt in het Lingebed 120%.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

Stedelijk Waterplan

Het gemeentelijk waterplan is opgesteld met Waterschap Rivierenland en de gemeenten Neerijnen en Lingewaal, met als doel het op orde brengen en houden van het totale waterhuishoudingssysteem en de waterketen. Het is een 'parapluplan' waaronder de diverse water gerelateerde (beheer)plannen vallen. Het waterplan valt uiteen in twee delen 'Visie en oplossingsrichtingen' en 'uitvoeringsprogramma'.

Waterplan deel 1: Visie en oplossingsrichtingen

Hierin worden de huidige situatie en het beleid en een gezamenlijke visie op de lange termijn beschreven. Voorts worden mogelijke oplossingsrichtingen per invalshoek benoemd, deze zijn gebaseerd op de analyse van het beleid en systeem. In het waterplan is geen specifiek beleid opgenomen voor het Lingebed.

Waterplan deel 2: Uitvoeringsagenda

Dit deel is door de gemeenteraad van Geldermalsen op 22 december 2009 vastgesteld. De maatregelen in het uitvoeringsprogramma zijn te verdelen in twee hoofddoelen/hoofdgroepen.

1. maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit:

dit betreft voornamelijk maatregelen aan de riolering (beperking vuiluitworp overstorten), maar ook vergroten van het ontvangende water (= vergroten ontvangstcapaciteit van vervuiling) en natuurvriendelijke oevers horen hiertoe;

2. maatregelen betreffende de waterkwantiteit:

dit betreft de aanleg van nieuwe of het vergroten van bestaande wateroppervlaktewateren om te voldoen aan de waterbergingsopgave en het verruimen van duikers. De essentie van de waterbergingsopgave is dat hiermee wateroverlast in binnenstedelijk gebied wordt voorkomen tegen maatschappelijk verantwoorde kosten.

6.2 TOETSING

6.2.1 Huidige situatie

Algemene geologische gesteldheid

Het plangebied is gelegen in de Tielerwaard. Dit gebied behoort tot het rivierenlandschap met een kenmerkende afwisseling tussen oeverwallen en kommen. Het plangebied bevindt zich in de middenloop van het rivierenlandschap.

Lange tijd hebben de rivieren hier vrij spel gehad en heeft zich veel sediment kunnen afzetten. Hierdoor wordt de bodem in het plangebied gekenmerkt door rivierkleigronden met zandruggen. In diepere ondergronden zijn deze ruggen van oude rivieren zichtbaar, vanaf circa 1,5 meter onder het maaiveld. Dieper in de grond zit ouder grofkorrelig sediment (grof zand), dat tussen de 1 meter en 5 meter diep ligt. Deze banen zijn waterdoorlatend en kunnen regenwater afvoeren naar lager gelegen gebieden of kwelgebieden. Ook kan via deze banen water worden aangevoerd, dit is afhankelijk van de druk van het grondwater (zie ook onderstaande paragraaf).

Geohydrologische gesteldheid

Het maaiveld ter plaatse van De Lingewaarden varieert van ca. 2,80 meter +NAP tot ca. 3,80 meter +NAP. Binnen het plangebied is naar verwachting bij hoge stijghoogten sprake van een kwelsituatie en bij lage stijghoogten sprake van een wegzijgingssituatie. Het gehele plangebied kent een grondwatertrap VI. Dat betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 cm en 80 cm -mv. is en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) zich tussen 120 cm en 160 cm beneden het maaiveld bevindt. Het streefpeil (Lingepeil) van de gemiddeld hoogste grondwaterstand is 80 cm-mv. De grondwaterstand is afhankelijk van de waterstanden van de Linge. Bij hoge rivierwaterstanden is er sprake van een kwelsituatie en bij lage rivierwaterstanden vindt wegzijging plaats.

Bestaande oppervlakte verharding

Op dit moment is er sprake van een grotendeels verhard terrein. De gemeente stelt wat betreft waterberging en compensatie voor verharding geen extra eisen ten opzichte van de eisen van het waterschap. In figuur 22 is opgenomen wat de bestaande verharding is binnen het plangebied. Een berekening laat zien dat in de huidige situatie sprake is van in totaal 26.734 m² (57%) terreinverharding (daken + terreinen) en 20.177 m² onverhard. (43%).



Figuur 22. Verharding bestaande situatie.

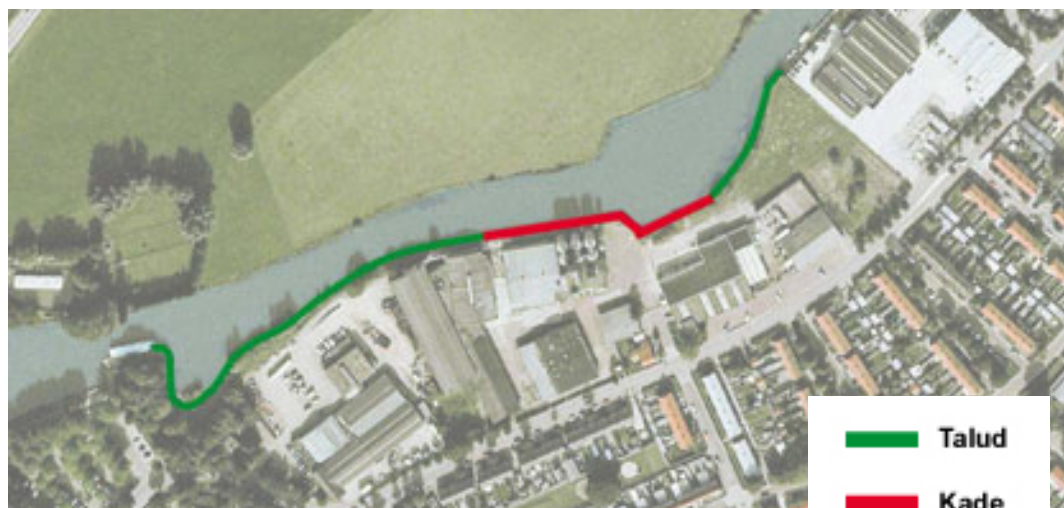
Daarnaast is ook een deel van het plangebied deels verhard met puin. Deze delen zijn op onderstaande figuur geel gemarkeerd. In de berekening is ervan uit gegaan dat deze gebieden voor 50% verhard zijn. De totale oppervlakte aan puinverharding is 1.445 m².



Figuur 23. Verharding met puin in de bestaande situatie.

Bestaande kades en taluds

In het plan is rekening gehouden met de bestaande situatie met betrekking tot taluds en kades. Waar in de huidige situatie een kade aanwezig is, zal ook na realisatie van het plan een kade aanwezig zijn. Voor de overige delen van de waterlijn zullen net als in de huidige situatie taluds worden aangelegd dan wel behouden.



Figuur 24. Aanwezige kaden en taluds langs de Linge. Bron: Google Earth (bewerkt)

Waterkwaliteit

Voor de waterkwaliteit stelt de waterbeheerder dat het water ecologisch gezond is en voldoet aan de normen voor het maximaal toelaatbare risico. De kwaliteit van het oppervlaktewater is bepalend voor de gebruiksmogelijkheden (beregening, recreatie, drinken) en de ecologische en landschappelijke waarden. Wat betreft de chemische waarden van het oppervlaktewater, grondwater en de waterbodem moet worden voldaan aan de MTR-waarden uit de 4e Nota. Het oppervlaktewater waarvan binnen het plangebied sprake is, betreft de rivier de Linge.

De Linge is een waterlichaam in het kader van de Kaderrichtlijn water en is een ecologische verbindingszone. Daarom is het extra van belang dat dit plan geen negatieve invloed heeft op de waterkwaliteit en de ecologie. In beginsel is het plan zodanig opgezet dat de waterkwaliteit van de Linge niet nadelig wordt beïnvloed. In de huidige situatie bestaat de oever deels uit een hoge, harde beschoeiing. Deze beschoeiing wordt verlegd binnen het definitieve uitwerkingsplan. Hiermee wordt de waarde voor de ecologie niet negatief beïnvloed.

Bestaande riooloverstort

In het westelijke deel van het plangebied ligt een rioolwateroverstort. Bij de inrichting van het terrein zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Vanwege de vervuiling tijdens een overstort is geadviseerd om het uitstroompunt zo veel mogelijk in de hoofdstroom van de Linge uit te laten komen. Daartoe zal bij het bouwrijp maken van het terrein, de bestaande rioolwateroverstort worden verplaatst in oostelijke richting, zodat de overstort meer in de hoofdstroom van de Linge uitkomt.

6.2.2 Toekomstige situatie

Compensatie toename verhard oppervlak

Om wateroverlast binnen het plangebied te voorkomen zijn bij een toename van het verhard oppervlak compenserende maatregelen noodzakelijk. Globaal kan bij ontwikkelingen worden uitgegaan van 476 m³ waterberging per hectare aan extra verhard oppervlak. Bij deze compensatie is rekening gehouden met de extra compensatieverplichting voor verharding binnen het winterbed van de Linge.

Door de transformatie van een verhard bedrijventerrein naar een gedeeltelijk verhard woongebied, is berekend of het verharde oppervlak in de nieuwe situatie toeneemt. Een berekening laat zien dat in de oude situatie sprake was van in totaal 26.734 m² (57%) volledige terreinverharding en 20.177 m² onverhard. (43%).



Figuur 25. Verharding toekomstige situatie

In het stedenbouwkundig plan bestaat de verharding in de nieuwe situatie uit woningbouw (hoofdgebouwen en bijgebouwen), parkeerhoven en straten.

In totaal zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van maximaal 26.260 m² (55.1%) verhard oppervlak. Ten opzichte van de bestaande situatie neem het verharde oppervlak met 474 m² af. In de huidige situatie is namelijk al een groot deel bebouwd en verhard. Omdat de verharding in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie is oppervlaktewater compensatie niet aan de orde.

Compensatie waterbergende capaciteit

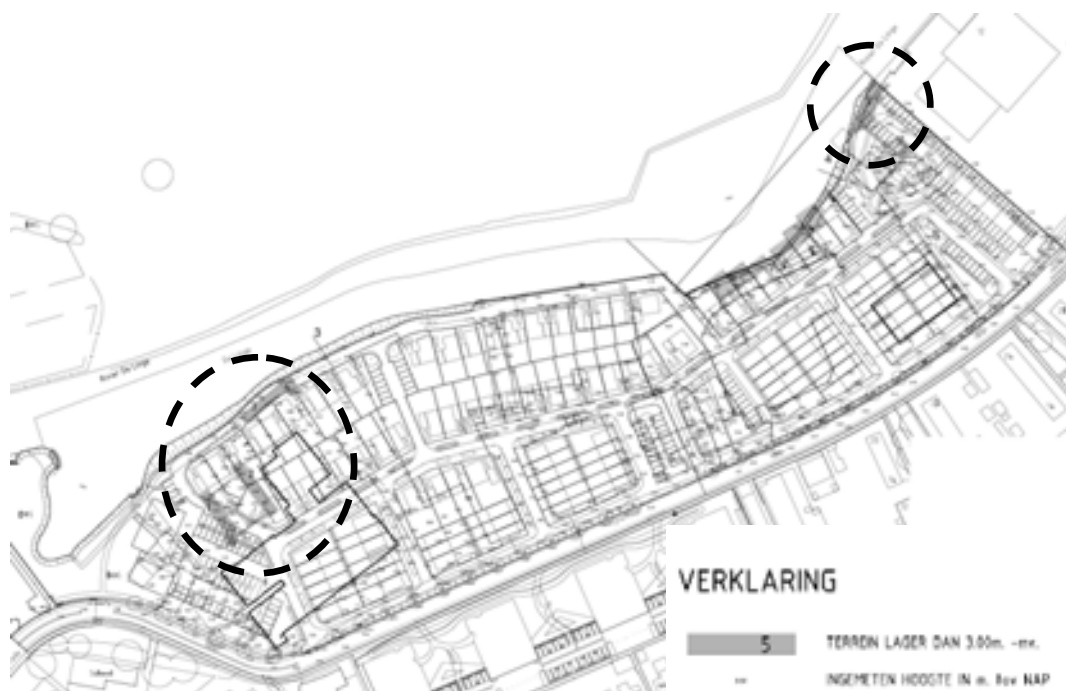
De ruimte die tussen +1 en +3 m NAP extra wordt ingenomen zal gecompenseerd moeten worden. Elke m³ die onder 3 m +NAP wordt gedempt, dient 1:1 te worden gecompenseerd. Indien dit niet binnen het plangebied kan, zal dit elders in hetzelfde gebied van de Linge worden gerealiseerd. Voor het volume dat wordt ingenomen binnen het Lingebed is een vergelijking gemaakt tussen de huidige en toekomstige (planologisch toegestane) situatie.

In het gehele plangebied is de gemiddelde maaiveldhoogte circa 3,20 m +NAP. Plaatselijk loopt de maaiveldhoogte terug tot 2,80 m +NAP. Bovendien is er sprake van taluds richting de Linge die aflopen tot het niveau van de waterspiegel (0,80 m+NAP). Het totale volume dat in de huidige situatie beschikbaar is binnen de toekomstige bestemmingen 'woongebied' en 'bedrijf' bedraagt: ca. 741m³ (gemiddelde vastgesteld tussen de 1,00 m+NAP en de 3,00 m+ NAP). Dit is gebaseerd op de volgende berekening:

Er is voor de berekening uitgegaan van het 'vlakke maaiveld' tot aan de huidige waterlijn. Wat betreft het huidige maaiveld zijn er een 5-tal locaties waar de hoogte onder de +3,00 m. NAP uitkomt. De hoogteverschillen ter plaatse van het talud zijn gebaseerd op 2 doorsneden, die een gemiddelde zijn over de lengte van de taluds. De berekening is dan als volgt:

Vlakke maaiveld:

	opp. (m ²)	referentiehoogte (m. NAP)	verschil (m)	compensatie (m ³)	
Vak 1	150	2,95	3,00	0,05	8
Vak 2	150	2,97	3,00	0,03	5
Vak 3	85	2,36	3,00	0,64	55
Vak 4	25	2,91	3,00	0,09	2
Vak 5	120	2,91	3,00	0,09	11
totaal					81



Figuur 26. Locaties plangebied lager dan 3 m. (Bron: Oranjewoud)

Taluds:

	Lengte (m)	Diepte (m)	afstand oud/nieuw (m)	compensatie (m ³)
Doorsnede 3	80	2,00	1,5	240
Doorsnede 4	120	2,00	1,75	420
totaal				660

*) $\text{lengte} \times \text{diepte} \times \text{afstand oud/nieuw} : 2 = \text{compensatie}$

Conclusie van compensatie

Omdat het bouwplan nog nader wordt uitgewerkt of kan worden herontwikkeld, is op dit moment niet bekend hoeveel bergingsvolume verloren gaat en gecompenseerd moet worden. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat de waterbergingscapaciteit niet onevenredig wordt geschaad. Indien wordt gebouwd, dan wel werkzaamheden worden uitgevoerd, onder 3 meter +NAP, moet vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder. Indien uit dit advies blijkt dat waterbergingscompensatie noodzakelijk is, wordt dit via de watervergunning verder verankerd.

Bevaarbaarheid van de Linge

Binnen het plangebied is een beperkt aantal steigers gepland, zowel ten behoeve van de woningen als wellicht in de openbare ruimte. De aanleg van steigers langs de Linge wijkt af van het beleid van waterschap Rivierenland. In overleg met het waterschap zal worden bepaald of er nadelige gevolgen zijn voor de taken van het waterschap. Steigers worden – na overleg met de waterbeheerder – via een afwijkingsmogelijkheid via de omgevingsvergunning toegestaan. Een ontheffing op de keur van het waterschap is echter ook nodig alvorens steigers kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt de bevaarbaarheid van de Linge voldoende gewaarborgd. De steigers zullen niet als aanlegsteiger of ligplaats worden gebruikt. Volgens de geldende keur zal namelijk geen vergunning worden afgegeven voor nieuwe ligplaatsen of aanlegplaatsen.

Met betrekking tot de vaarbreedte van de Linge wordt de minimale breedte van 19,8 m. ruimschoots gerespecteerd. De breedte van de Linge is ter plaatse ca. 22,5 m.

Rioleringsstelsel

Het uitgangspunt is dat er sprake is van een gescheiden rioleringsstelsel. Het hemelwater moet afgekoppeld worden van het vuilwaterstelsel. Dit betekent dat er minimaal een duurzaam gescheiden stelsel aangelegd moet worden. Het afstromende wegwater mag ongezuiverd op het oppervlaktewater van de Linge worden geloosd. Er dient wel in de toekomst rekening te worden gehouden met de eventuele plaatsing van filters. De bestaande overstort aan de westzijde wordt verplaatst in oostelijke richting.

Het regenwater dat op de uitgegeven percelen valt, wordt op het perceel zelf afgevoerd. Indien drainage onder de woningen c.q. wegen wordt aangelegd, zal de onderzijde van de drainageleiding c.q. het overdrachtpunt boven de GHG worden gesitueerd. Er zal naar verwachting geen grondwateroverlast ontstaan gezien het feit dat het terrein in het verleden is opgehoogd.

6.3 CONCLUSIE

Met het onderhavige plan wordt in voldoende mate rekening gehouden met het vigerende beleid ten opzichte van de waterhuishouding. Zoals aangegeven wordt met de bevaarbaarheid van De Linge rekening gehouden met de ontwikkeling van het plan, waarin bij enkele percelen de mogelijkheid is opgenomen om een kleine vlonder of steiger aan te leggen.

Voorts blijkt uit de berekeningen, zoals in paragraaf 6.2 is opgenomen, dat bij dit plan geen sprake is van een toename in het verhard oppervlak. Oppervlaktewater compensatie is derhalve bij deze ontwikkeling niet aan de orde. Maar omdat het bouwplan nog anders kan worden uitgewerkt of herontwikkeld kan worden is ter bescherming van de waterberging opgenomen dat de waterbergingscapaciteit niet onevenredig mogen worden geschaad.

Daarnaast wordt in dit plan uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel, waarmee beoogd wordt om het schone hemelwater gescheiden af te voeren ten opzichte van het vuile water. Lettende op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

7 Economische haalbaarheid

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Hieronder wordt dat voor dit bestemmingsplan kort toegelicht.

Dit plan voorziet in een functiewijziging van een bedrijventerrein naar een woongebied. Het plan voorziet daardoor in een kwaliteitsverbetering van het plangebied. Door de planrealisatie wordt niet alleen de kwaliteit van de woningen verhoogd; het gehele gebied krijgt hierdoor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Zeker gezien de overige ontwikkelingen binnen het centrum.

Het plan wordt gerealiseerd door Middengebiet Geldermalsen BV. Voor uitvoering van het plan is een begroting opgesteld, waaruit blijkt dat het plan financieel haalbaar is. Voorwaarde hierbij is dat een provinciale subsidie uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing ten behoeve van de bodemsanering is verkregen.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen ontwikkelaar en gemeente, waarmee de financiële haalbaarheid van het plan is verzekerd. Een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In deze overeenkomst zijn alle afspraken met betrekking tot de planontwikkeling – inclusief het door de gemeente doorleggen van eventuele planschadeclaims – vastgelegd.

Gezien de sanering van een industriebestemming en de specifieke wijzigingsregels welke betrekking hebben op de nog aanwezige bedrijvigheid, wordt vooralsnog ingeschat dat het risico op te honoreren planschadeclaims, ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, nihil is. Eventuele verzoeken hiertoe zullen conform de 'Procedureverordening Planschade' van de gemeente Geldermalsen worden afgehandeld.

8 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan “De Lingewaarden”. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De vormen de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

8.1 INLEIDING

Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan ‘De Lingewaarden. In de voorgaande hoofdstukken zijn het bouwplan, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, het beleid van de verschillende overheden en enkele omgevingsaspecten toegelicht.

Vanwege een naast het plangebied gelegen bedrijf is het nog niet mogelijk om het gehele plangebied te voorzien van directe bouwtitels ten behoeve van woningbouw. Het plangebied is derhalve in twee delen gesplitst. Het westelijk gebied is voorzien van directe bouwtitels, waarbij voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globaal bestemmingsplan. In het oostelijk gedeelte zijn de vigerende bestemmingsregelingen overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan. Over deze gronden zijn wijzigingsbevoegdheden gelegd. Aan deze wijzigingsgebieden zijn stringente eisen gesteld, waarbij indien gebruik gemaakt wordt van de bedoelde bevoegdheid niet afgeweken mag worden. Op deze wijze wordt de het naastgelegen bedrijf niet beperkt in haar functioneren.

Opbouw van het plan

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat, ook een motivering van het op de verbeelding en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de verbeelding zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. In de regels kan men lezen wat op grond van dit bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

8.2 BESTEMMINGSREGELING

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelregel, voorgescreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening en de algemene afwijkingsregels voor wat betreft de opgenomen nadere eisen. Daarnaast is in dit hoofdstuk het artikel algemene aanduidingsregels opgenomen. In dit artikel zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de vigerende bestemmingen te wijzigen ten behoeve van woningbouw. De anti-dubbeltelregel voorkomt dat grotere bouw mogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing van een bouwplan aan het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

8.2.1 Beschrijving van de bestemmingen

Bedrijven

Vanwege een nabijgelegen bedrijf is het niet mogelijk het gehele bestemmingsplan te wijzigen naar de nieuwe beoogde bestemming, namelijk Woongebied. Voor dit gebied is de vigerende bestemming overgenomen. Binnen dit gebied zijn geen bedrijven meer als zodanig actief. Om te zorgen dat dit gebied geen beperkende werking heeft naar het naastgelegen beoogde woongebied, worden hier ten hoogste bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan. Dit type bedrijf gaat over het algemeen goed samen met woningen. In de bestemmingsregeling is opgenomen dat gebouwen binnen het bestemmingsvlak mogen worden gebouwd. Over de gronden is een wijzigingsbevoegdheid gelegd. Dit is onderstaand nader uitgewerkt onder het kopje 'Algemene aanduidingsregels'.

Verkeer

Voor zover de Rijnstraat binnen het plangebied valt, heeft deze de bestemming 'Verkeer' toegewezen gekregen. Binnen deze bestemming zijn wegen en andere bijbehorende functies als fietspaden, trottoirs en parkeerplaatsen toegestaan.

Water

Een deel van de Linge valt binnen het plangebied. Deze heeft de bestemming 'Water' toegekend gekregen. Hierbij zijn regels gegeven voor het bouwen van steigers en is beeldende kunst toegestaan.

Woongebied

De bestemming Woongebied beslaat veruit het grootste deel van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan tot ten hoogste het aantal aangeduide aantal woningen. Tevens is op de kaart weergegeven wat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor woningen is. Op enkele plaatsen zijn afwijkende hoogten toegestaan. Dit is ter plaatse van de te realiseren appartementen. De differentiatie in de toegestane hoogten is middels hoogte differentiatielijnen opgenomen. Naast het aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte is ook bepaald hoeveel parkeerplaatsen er per woning gerealiseerd dienen te worden. Vanwege een aan de oostzijde gelegen bedrijf kan niet het gehele plangebied meteen met directe bouwtitels worden voorzien. Derhalve is het bestemmingsplan in twee delen geknipt. Het westelijk gedeelte van het plangebied krijgt directe bestemmingen toebedeeld. De beoogde woningbouw aan de oostzijde van het plangebied wordt opgenomen binnen wijzigingsgebieden. Dit staat onderstaand verder uitgewerkt.

Ter plaatse van de aanduiding 'Verkeer' is verkeersruimte in de vorm van woonstraten, woonpaden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen voorzien met bijbehorend straatmeubilair. Ook is een aanduiding opgenomen voor een langzaam verkeersroute. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn alleen voorzieningen voor het langzame verkeer toegestaan, zoals voet- en fietspaden. Beide beschreven aanduidingen zijn indicatief en mogen 10 m verschoven worden ten opzichte van de aanduidingsgrens.

Waterstaat – waterbergingsgebied

De voor Waterstaat – waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de waterberging. Deze regel is conform de standaard van het waterschap opgenomen. In afwijking van de standaard is na overleg met het waterschap opgenomen dat de waterbergingscapaciteit niet onevenredig mag worden geschaad. Indien wordt gebouwd, dan wel werkzaamheden worden uitgevoerd, onder 3 m + NAP, moet vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

8.2.2 Algemene aanduidingsregels

Een afwijkend element in het bestemmingsplan is de wijzigingsmogelijkheid van het oostelijk deel van het bestemmingsplan. Zoals eerder aangegeven zijn de vigerende bestemmingen voor dit deel overgenomen zonder bouw mogelijkheden. Over deze gronden zijn wijzigingsgebieden opgenomen om de verdere realisering van woningbouw, zoals wordt beoogd in het onderliggende stedenbouwkundig plan mogelijk te maken. Vanwege de milieuzonering van het naastgelegen bedrijf is een directe bestemming voor milieugevoelige functies niet mogelijk. Derhalve is als wijzigingsregel opgenomen dat wijziging van het gebied uitsluitend is toegestaan, indien geen sprake meer is van milieukundige hinder van het naastgelegen bedrijf. Verdere eisen aan woningaantal en bouwhoogten zijn in de wijzigingsregels opgenomen.

9 Maatschappelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg heeft nog niet plaatsgevonden, maar zal in een volgende fase van het bestemmingsplan worden samengevat. Ook de eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

9.1 PROCEDURE

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wro. Stap 1 van de procedure is doorlopen, het plan gaat nu de ontwerp fase in. Kort weergegeven betreft het - ervan uitgaande dat niet alle betrokkenen zich direct in de plannen kunnen vinden - de volgende stappen;

1. ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan conform de inspraak verordening. In deze fase vindt plaats;
 - ▶ het overleg over het voorontwerp bestemmingsplan met diverse betrokken instanties, waaronder de, Waterschappen en de Provincie;
 - ▶ het overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (gemeentelijke inspraakverordening); verwerken resultaten vooroverleg en inspraak.
2. ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad;
3. Eventueel gelegenheid voor toelichting op de ingediende zienswijzen, voor diegenen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht;
4. vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
5. beroepsprocedure;
6. onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

9.2 INSpraak EN OVERLEG

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan De Lingewaarden heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 25 februari 2011 gedurende vier weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het voorontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via het internet. In deze periode zijn ingezetenen van de gemeente Geldermalsen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. De resultaten van de inspraak zijn opgenomen in bijlage 10.

Overleg

Ten behoeve van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan De Lingewaarden voorgelegd aan verschillende instanties. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in bijlage 10.

9.3 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan De Lingewaarden heeft volgens het wettelijke traject, vanaf 14 oktober 2011, gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het ontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via het internet. In deze periode zijn ingezetenen van de gemeente Geldermalsen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van Zienswijzen'. De 'Nota van Zienswijzen' is een separaat document, die gelijktijdig met het bestemmingsplan aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Coalitieakkoord 2012

Na afloop van de zienswijzen termijn, maar voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan werd het vertrouwen in het toenmalige college van burgemeester en wethouders opgezegd, waardoor een nieuwe coalitie gevormd moest worden. Bij de onderhandelingen over een nieuw coalitieakkoord is de ontwikkeling van Lingewaarden een van de onderwerpen waarover afspraken zijn gemaakt in dit akkoord. Gesteld werd dat de locatie "buitengewoon geschikt wordt geacht voor woningbouw en (zorgvoorzieningen)". De nieuwe coalitie had echter haar twijfels bij de intensiteit en de hoogte van het toen voorliggende stedenbouwkundige plan.

Naar aanleiding hiervan is het plan na intensief overleg tussen gemeente en MiddengebiedGeldermalsen BV aangepast, waardoor het plan minder woningen bevat en de appartementengebouwen lager zijn geworden. Deze aanpassingen zijn in het onderhavige plan verwerkt.

